

Stejnopis NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 08. 07. 2021 (osmého července roku dva tisíce dvacet jedna) JUDr. Ivanou Kondrovou, notářkou se sídlem v Hradci Králové, v notářské kanceláři na adrese Dukelská třída 15/16, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové.-----

----- Osvědčení dle § 80a notářského řádu -----

----- Článek první -----

Osvědčují, že řádná valná hromada obchodní společnosti **ZS Kratonohy a.s.**, IČO 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále i jen „Společnost“) dne 24. 06. 2021 (dvacátého čtvrtého června roku dva tisíce dvacet jedna) přijala v sídle obchodní společnosti ZS Kratonohy a.s., na adrese č.p. 111, 503 24 Kratonohy (dále i jen „valná hromada“) svými usneseními tato navržená **rozhodnutí**: -----

I.

Valná hromada schvaluje **změnu stanov Společnosti** v tomto znění:-----

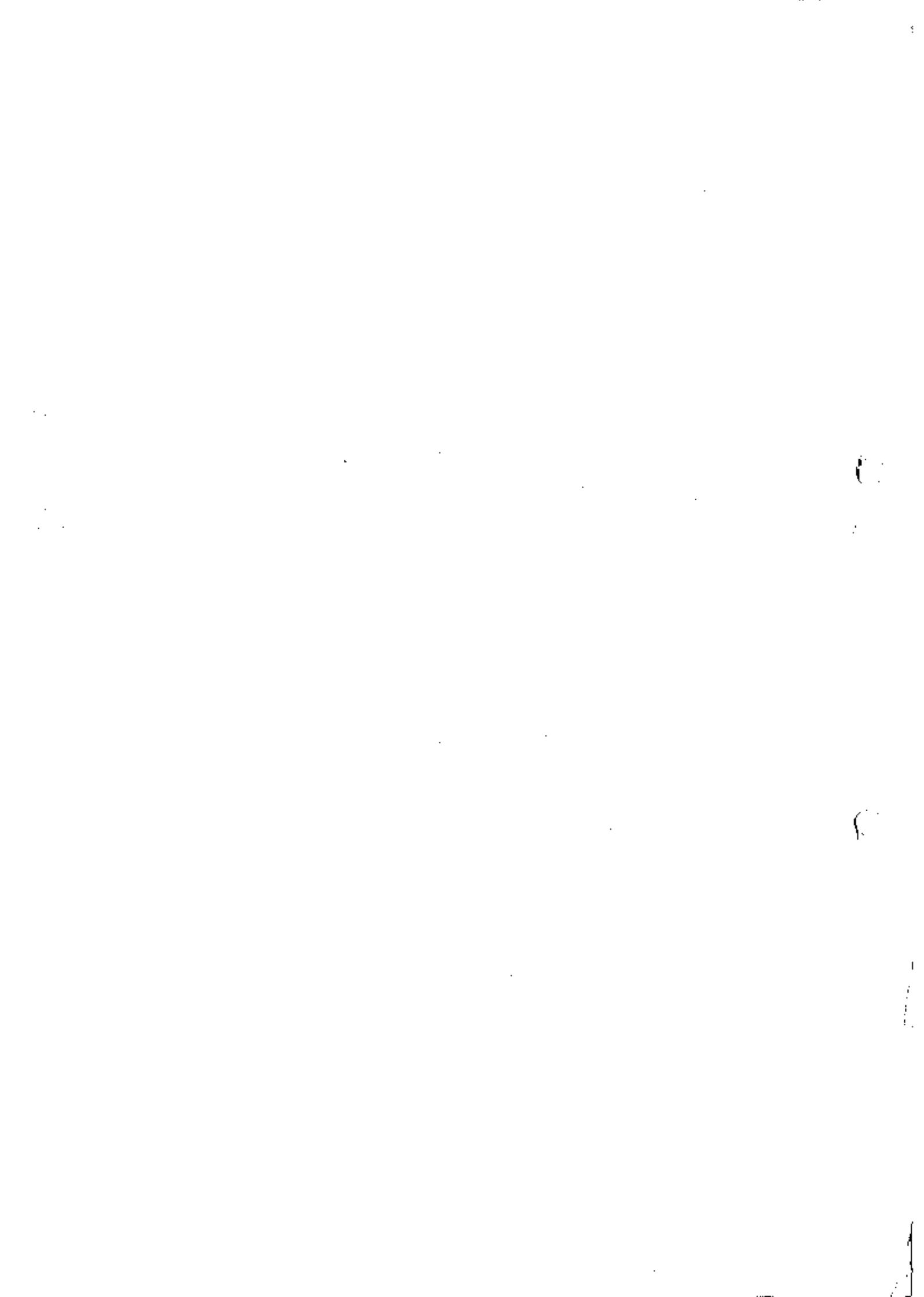
a) *Vypouští se věta třetí v článku 8 odst. 2 stanov Společnosti.* -----

b) *Mění se článek 9 stanov Společnosti, který nově zní:* -----

Článek 9: -----

9.1 Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Návrhy a protinávrhy doručené společnosti nejpozději 3 (tři) dny před konáním valné hromady uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu na internetových stránkách společnosti. Jsou-li návrhy a protinávrhy doručeny nejpozději 5 (pět) dnů před konáním valné hromady, uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu i své stanovisko.

9.2 Obsahují-li návrhy a protinávrhy zdůvodnění, uveřejní s nimi představenstvo i toto zdůvodnění.-----



9.3 Akcionář má právo uplatňovat své návrhy k záležitostem, které budou zařazeny na pořad valné hromady, také před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu. Návrh doručený společnosti nejpozději 5 (pět) dnů před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu uveřejní představenstvo i se svým stanoviskem spolu s pozvánkou na valnou hromadu na internetových stránkách Společnosti. Na návrhy doručené po této lhůtě se obdobně použije § 362 zákona o obchodních korporacích. -----

c) Za článek 10.6 stanov se vkládá nový článek 10.7, který zní:-----

Článek 10.7:-----

Pokud byla valná hromada členem představenstva na některou z okolností podle § 441 zákona o obchodních korporacích výslovně upozorněna nebo vznikla-li tato skutečnost později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, pokud valná hromada vyslovila nesouhlas s činností podle § 441 do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na okolnosti podle § 441 upozorněna. Upozornění podle tohoto článku se uvede v pozvánce na valnou hromadu a na pořad jejího jednání musí být zařazeno hlasování o případném nesouhlasu podle tohoto článku.-----

d) Za článek 11.4 stanov se vkládá nový článek 11.5, který zní:-----

Článek 11.5:-----

Pokud byla valná hromada členem dozorčí rady na některou z okolností podle § 451 zákona o obchodních korporacích výslovně upozorněna nebo vznikla-li tato skutečnost později a člen dozorčí rady na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen dozorčí rady činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, pokud valná hromada vyslovila nesouhlas s činností podle § 451 do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na okolnosti podle § 451 upozorněna. Upozornění podle tohoto článku se uvede v pozvánce na valnou hromadu a na pořad jejího jednání musí být zařazeno hlasování o případném nesouhlasu podle tohoto článku.-----

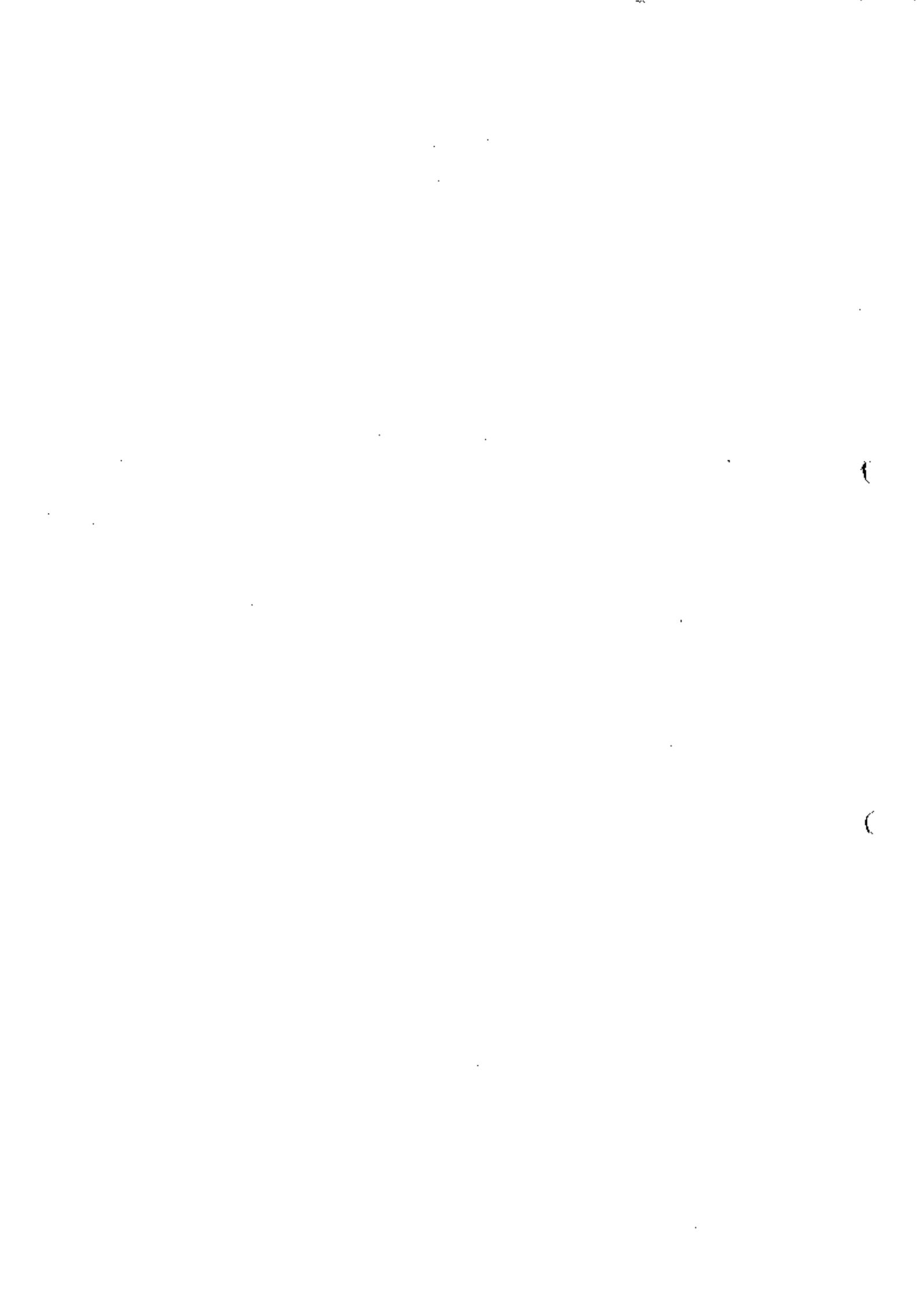
II.

Valná hromada ve smyslu § 382 ZOK určuje, že hlavním akcionářem Společnosti je obchodní společnost Zemědělská společnost „Bystřice“ a.s., IČO: 481 55 021, se sídlem Kratonohy č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsaná v oddílu B, vložce 907 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové (dále jen „hlavní akcionář“), když hlavní akcionář vlastní:-----

1 ks kmenové akcie Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 000,- Kč; -----

1 ks kmenové akcie Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000 000,- Kč; -----

52 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč; -----



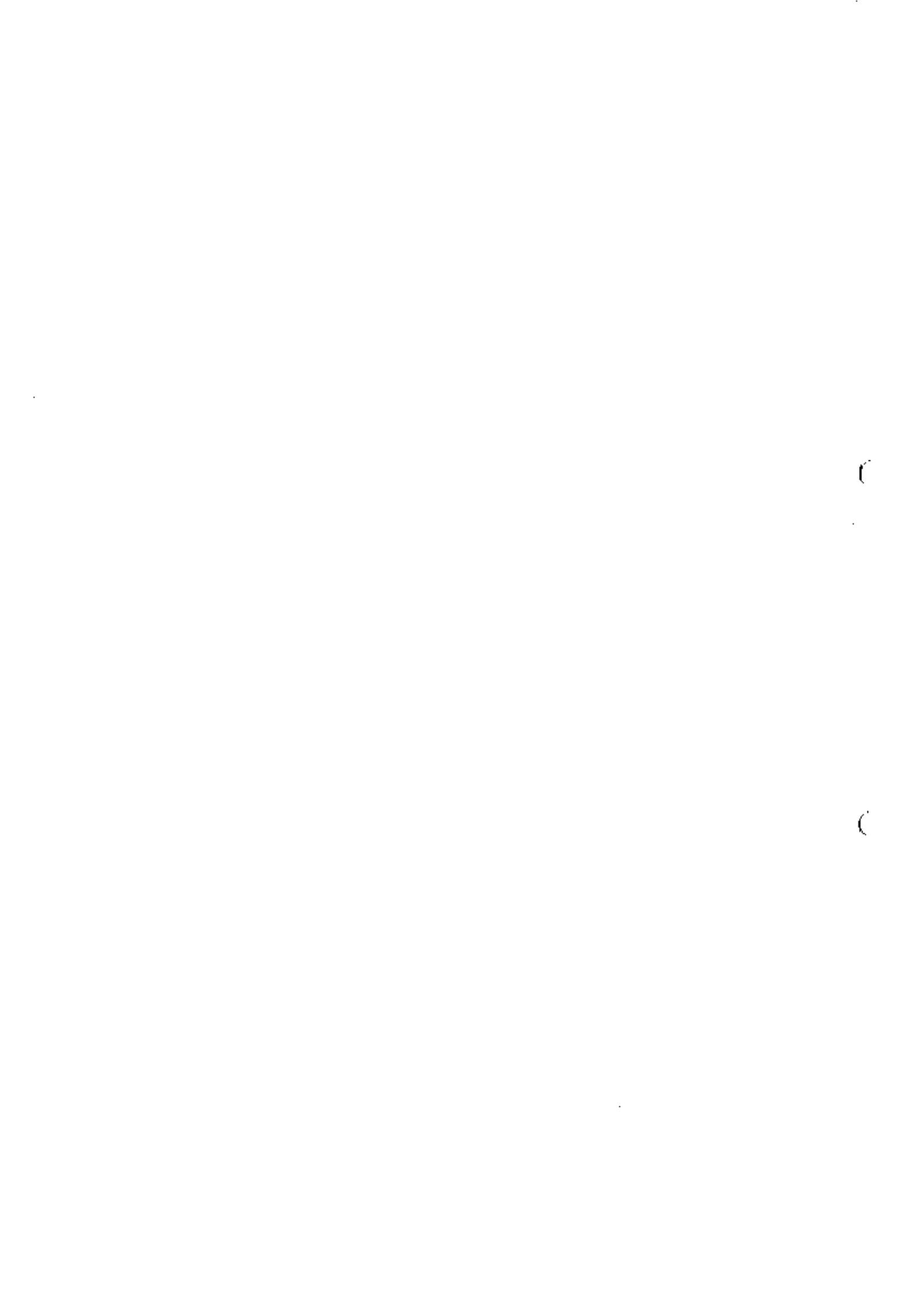
100 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč; -----
818 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč; -----
917 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč; -----
1 ks kmenové akcie Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 000,- Kč; -----
1 ks kmenové akcie Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč; -----
celkem tedy akcie v nominální hodnotě 223.597.000,- Kč. -----

Základní kapitál Společnosti činí celkem 224.930.000,- Kč a je rozdělen na 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 000,- Kč; 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000 000,- Kč; 52 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč; 108 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč; 865 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč; 980 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč; 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 000,- Kč a 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč. -----

Hlavní akcionář vlastní ve Společnosti účastnické cenné papíry, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 223.597.000,- Kč, což činí 99,41 % základního kapitálu Společnosti, s nimiž je spojen podíl na hlasovacích právech ve výši 99,41 % ve Společnosti a je tak hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu § 382 odst. 2 ZOK. -----

Valná hromada rozhoduje dle § 382 odst. 1 ZOK o přechodu vlastnického práva ke všem ostatním účastnickým cenným papírům Společnosti, kterými jsou akcie Společnosti ve vlastnictví akcionářů Společnosti odlišných od hlavního akcionáře na hlavního akcionáře, a to na obchodní společnost Zemědělská společnost „Bystřice“ a.s., IČO: 481 55 021, se sídlem Kratonohy č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsanou v oddílu B, vložce 907 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové. Vlastnické právo k účastnickým cenným papírům Společnosti, kterými jsou akcie menšinových akcionářů Společnosti, přechází dle § 385 odst. 1 ZOK na hlavního akcionáře uplynutím 1 (jednoho) měsíce od zveřejnění zápisu usnesení valné hromady do obchodního rejstříku. -----

Valná hromada určuje, že výše protiplnění, které poskytne hlavní akcionář ostatním akcionářům Společnosti, případně zástavním věřitelům, bude-li prokázán vznik zástavního práva k akciím ostatních akcionářů Společnosti, při přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti, kterými jsou akcie Společnosti ve vlastnictví akcionářů Společnosti odlišných od hlavního akcionáře na hlavního akcionáře, činí částku:-----
• 77.046,- Kč (sedmdesát sedm tisíc čtyřicet šest korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč (sto tisíc korun českých); -----
• 7.705,- Kč (sedm tisíc sedm set pět korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 000,- Kč (deset tisíc korun českých); -----



• 770,- Kč (sedm set sedmdesát korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (tisíc korun českých). -----

Přiměřenost tohoto protiplnění byla hlavním akcionářem doložena znaleckým posudkem č. 46-46/2021 o Ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů společnosti ZS Kratonohy a.s. ze dne 18. 5. 2021, který vypracovala Pražská znalecká kancelář s.r.o., IČO: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2, znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. MSP-13/2016-OOJ-SZN/10 pro základní obor Oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, daně, informační systémy, nemovitosti (dále jen „znalec“), který hlavní akcionář doručil Společnosti spolu s žádostí o svolání valné hromady, když závěry tohoto znaleckého posudku jsou takové, že hodnota akcií Společnosti, a tedy přiměřená výše protiplnění za akcie ostatních akcionářů, je částka:-----

• 77.046,- Kč (sedmdesát sedm tisíc čtyřicet šest korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč (sto tisíc korun českých); -----

• 7.705,- Kč (sedm tisíc sedm set pět korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 000,- Kč (deset tisíc korun českých); -----

• 770,- Kč (sedm set sedmdesát korun českých) za každou 1 (jednu) nekótovanou kmenovou akcií Společnosti znějící na jméno vydanou v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (tisíc korun českých). -----

Při zpracování znaleckého posudku byla znalcem použita metoda likvidační hodnoty za účelem určení spravedlivé hodnoty. Určená výše protiplnění se od částky uvedené ve znaleckém posudku neodchyluje. -----

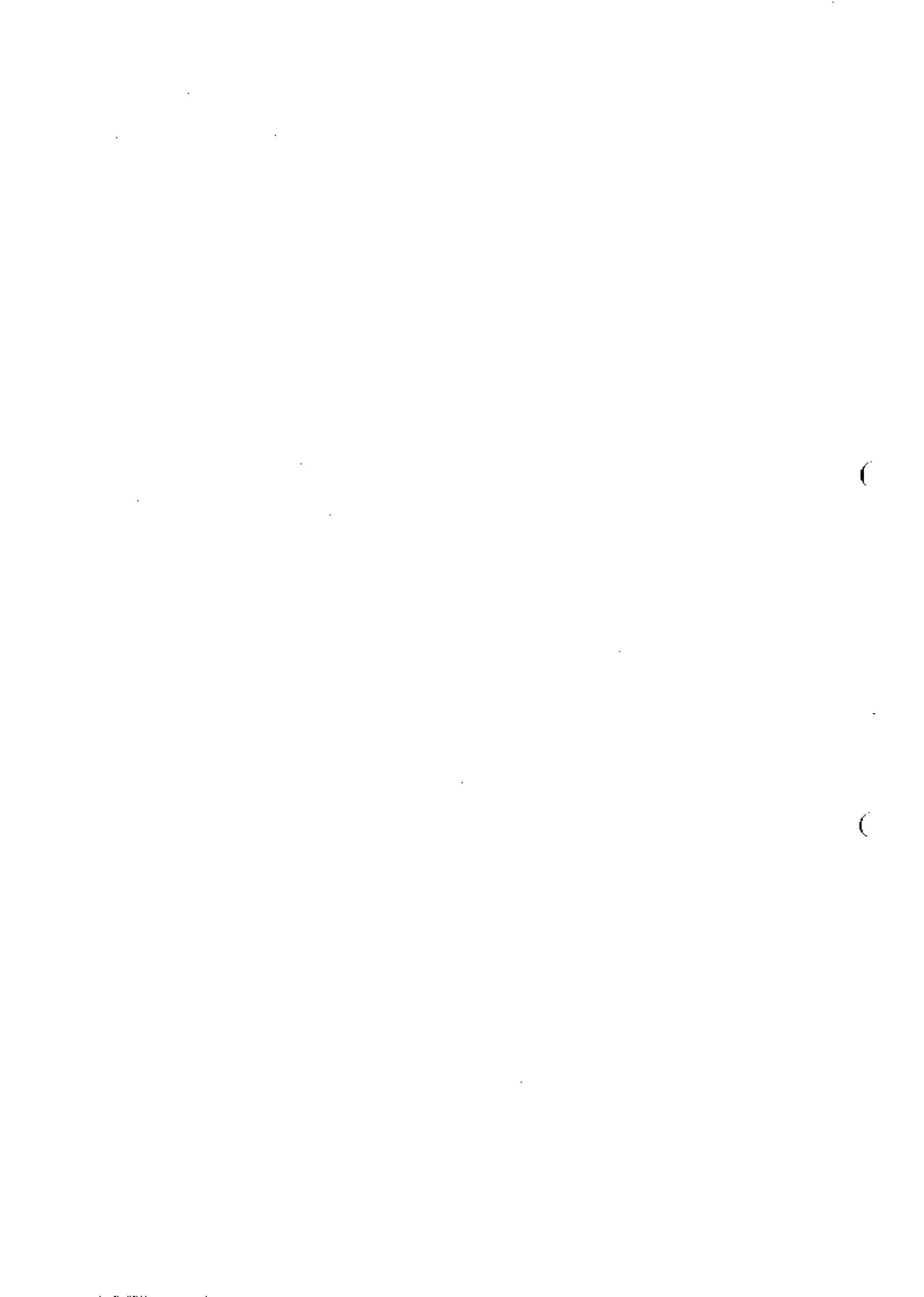
Valná hromada určuje, že stanovené protiplnění bude poskytnuto dle § 378 odst. 1 písm. a) ZOK oprávněným osobám bankou UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092 (dále jen „banka“), bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 (patnácti) kalendářních dnů po splnění podmínek dle § 387 ZOK, tedy po dni, ve kterém akcie dosavadních vlastníků listinných akcií budou předány Společnosti dle § 387 odst. 1 a 2 ZOK. -----

Poskytnutí protiplnění bude následovat po předání :-----

a) předávacího protokolu o převodu (předání) akcií pro hlavního akcionáře podepsané minoritním akcionářem (s úředně ověřeným podpisem minoritního akcionáře) a Společností;-----

b) písemné žádosti o výplatu protiplnění (s úředně ověřeným podpisem minoritního akcionáře);-----

na pobočce banky na adrese Ulrichovo náměstí 854, 500 02 Hradec Králové, v úředních hodinách PO, ÚT a ČT 8:30 - 16:30 hod., ST 8:30 - 17:30 hod. a PÁ 8:30 - 15:30 hod. Na základě předání originálů výše označených podkladů dojde k výplatě protiplnění. Zda bude protiplnění vyplaceno v hotovosti (v částce nepřevyšující hodnotu 10.000,- EUR, slovy: deset tisíc EUR) nebo bezhotovostním převodem na účet, sdělí dosavadní vlastník akcií bance při předání originálů výše označených podkladů.-----



Valná hromada osvědčuje, že banka před konáním valné hromady písemně potvrdila a doložila, že hlavní akcionář před konáním valné hromady převedl a předal této bance prostředky ve výši potřebné k výplatě peněžního protiplnění menšinovým akcionářům a hlavní akcionář tuto skutečnost doložil Společnosti před konáním valné hromady.-----

Dosavadní vlastníci akcií, odlišní od hlavního akcionáře, tedy předloží své akcie k převzetí Společnosti v řádné lhůtě podle § 387 odst. 1 a 2 ZOK, tedy do 30 (třiceti) dnů po přechodu vlastnického práva, v sídle Společnosti v těchto časech: PO – PÁ od 8:00 do 15:00 hod, přičemž v případě potřeby si dosavadní akcionář může telefonicky sjednat se Společností v rámci řádné lhůty jiný pracovní den či hodinu k předání listinných akcií. Dosavadní vlastníci akcií, odlišní od hlavního akcionáře, si mohou se Společností dohodnout i jiný vhodný způsob předání svých akcií.-----

Nepředloží-li dosavadní vlastníci účastnických cenných papírů tyto cenné papíry ve shora uvedené lhůtě 30 (třiceti) dnů po přechodu vlastnického práva k akciím na osobu hlavního akcionáře, bude Společností stanovena dodatečná lhůta pro předložení akcií, která nebude kratší než 14 (čtrnácti) dnů.-----

Dosavadní vlastníci akcií, odlišní od hlavního akcionáře, kteří dosud nepředložili své akcie v rámci řádné lhůty, předloží své akcie k převzetí Společnosti v dodatečné lhůtě podle § 387 odst. 2 ZOK, v sídle Společnosti v těchto časech: PO – PÁ od 8:00 do 15:00 hod, přičemž v případě potřeby si dosavadní akcionář může telefonicky sjednat se Společností v rámci dodatečné lhůty jiný pracovní den či hodinu k předání listinných akcií. Dosavadní vlastníci akcií, odlišní od hlavního akcionáře, si mohou se Společností dohodnout i jiný vhodný způsob předání svých akcií.-----

Nepředloží-li dosavadní vlastníci akcií odlišní od osoby hlavního akcionáře své akcie ani v této dodatečné lhůtě, bude Společnost postupovat podle § 346 odst. 1 věta první ZOK. Vracené účastnické cenné papíry předá Společnost hlavnímu akcionáři bez zbytečného odkladu. Za účastnické cenné papíry prohlášené za neplatné vydá Společnost bez zbytečného odkladu hlavnímu akcionáři nové účastnické cenné papíry stejné formy, druhu a jmenovité hodnoty.-----

----- Článek druhý -----

1. **Existenci Společnosti** jsem ověřila z:-----
 - výpisu z obchodního rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové vyhotoveného JUDr. Ivanou Kondrovou, notářkou se sídlem v Hradci Králové, dne 22. 06. 2021 (dále jen „Výpis“),-----
 - čestného prohlášení přítomného předsedy představenstva Společnosti, že stav ve Společnosti odpovídá předloženému Výpisu a jeho prohlášení při zahájení valné hromady. -----
2. Skutečnost, že rozhodnutí valné hromady, jejichž obsah je uveden v Článku prvním tohoto notářského zápisu, jsou v **působnosti** valné hromady, jsem ověřila z: -----

①

②

- ustanovení § 421 odst. 2 písm. a) a p) ve spojení s ustanovením § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“), -----
- článku § 6 „Valná hromada“ odst. 3 a) předloženého úplného znění stanov Společnosti přijatých dne 25. 10. 2019 do notářského zápisu sepsaného JUDr. Ivanou Kondrovou, notářkou se sídlem v Hradci Králové, pod rejstříkovým číslem NZ 732/2019 (dále i jen „Stanovy“), -----
- čestného prohlášení přítomného předsedy představenstva Společnosti, že předložené znění Stanov je platným a úplným zněním ke dni rozhodování valné hromady.-----

3. **Způsobilost** valné hromady Společnosti přijímat rozhodnutí jsem ověřila z: -----

- ustanovení § 412 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, -----
- článku § 6 „Valná hromada“ odst. 3 Stanov,-----
- prohlášení předsedajícího valné hromady o účasti akcionářů a zástupců akcionářů na valné hromadě v době přijímání výše uvedených rozhodnutí, -----
- předloženého seznamu akcionářů Společnosti ze dne 24.06.2021, a prohlášení předsedajícího valné hromady o shodném stavu akcionářů ke dni konání valné hromady.-----
- listiny přítomných, včetně plných mocí, -----
- předložené pozvánky na valnou hromadu ze dne 20. 05. 2021, o které předsedající valné hromady prohlásil, že byla v souladu s ustanovením § 406 zákona o obchodních korporacích, čl. 7. „Svolávání a průběh valné hromady“ odst. 2 Stanov odeslána všem akcionářům na jejich adresu uvedenou v seznamu akcionářů Společnosti, a to nejméně 30 (třicet) dní přede dnem konáním valné hromady, a dále byla pozvánka na valnou hromadu nejméně 30 (třicet) dní přede dnem konáním valné hromady uveřejněna na Internetových stránkách Společnosti, což bylo prokázáno i nahlédnutím na internetové stránky Společnosti <https://www.zskratonohy.cz/valne-hromady>. Proti tomuto prohlášení předsedajícího valné hromady Společnosti nebyly ze strany přítomných akcionářů a zástupců akcionářů vzneseny žádné připomínky nebo jiná konstatování, -----
- předložené pozvánky na valnou hromadu ze dne 20. 05. 2021, na níž jsou uvedeny všechny informace požadované ustanovením § 377 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, zejména pak: informace o výši přiměřeného protiplnění v penězích navrhované akcionářem - Zemědělská společnost „Bystřice“ a.s., IČO: 481 55 021, se sídlem Kratonohy č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsaná v oddílu B, vložce 907 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové (dále jen „Hlavní akcionář“), jako Hlavním akcionářem Společnosti, na základě znaleckého posudku č. 46-46/2021 o Ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů společnosti ZS Kratonohy a.s. ze dne 18. 5. 2021, který vypracovala Pražská znalecká kancelář s.r.o., IČO: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2, znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. MSP-13/2016-00J-SZN/10 pro základní obor Oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, daně, informační systémy, nemovitosti (dále i jen „znalec“), za účelem rozhodnutí valné hromady o přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře ve smyslu ustanovení § 375 a násl. zákona o obchodních korporacích; vyjádření představenstva Společnosti o přiměřenosti navrhované výše protiplnění,-----

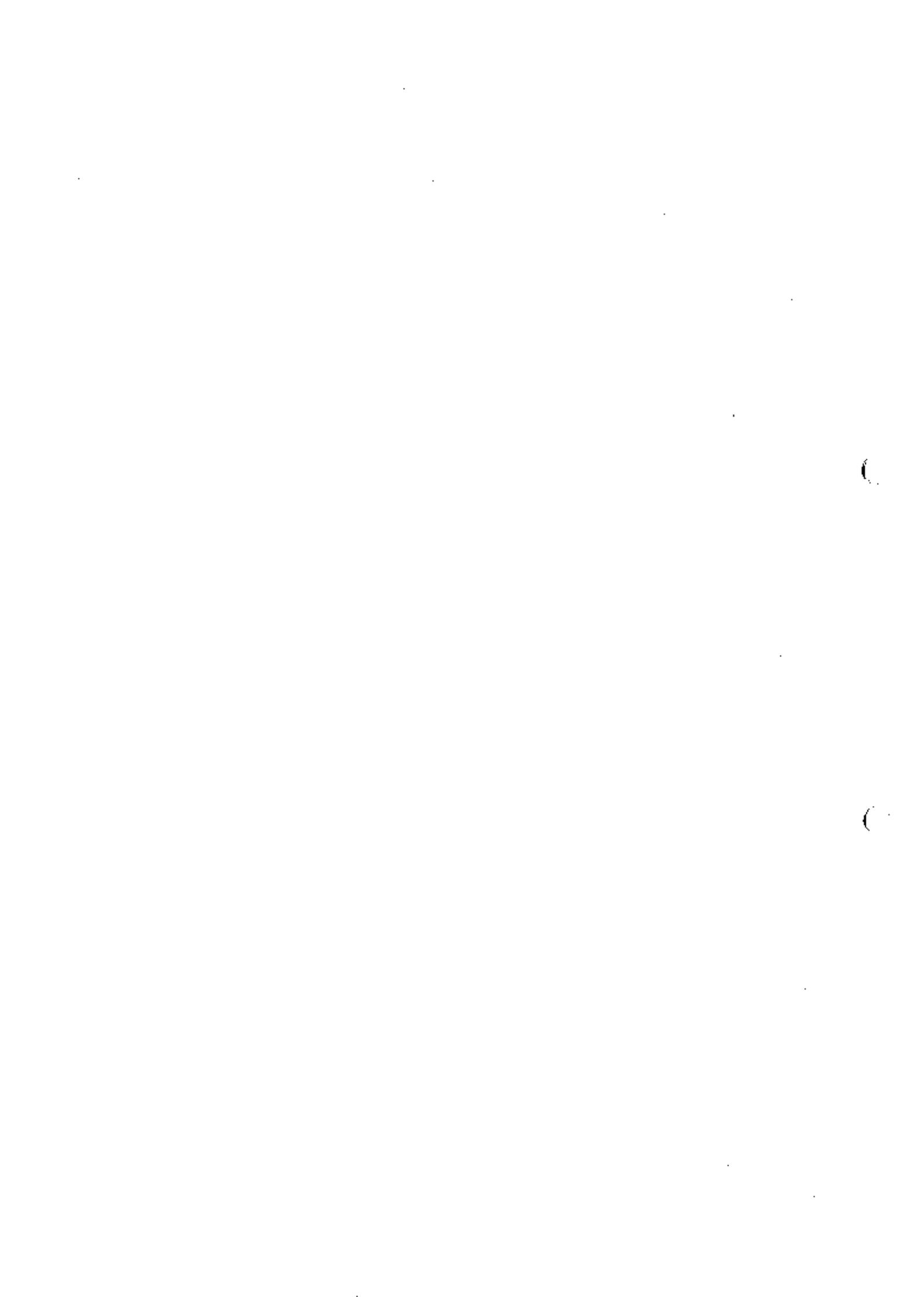
(

(

- předložené žádosti Hlavního akcionáře o svolání valné hromady, která rozhodne o přechodu akcií emitovaných Společností ve vlastnictví ostatních akcionářů na jeho osobu, jež byla Společnosti doručena dne 20. 05. 2021, jehož obsahem je i prohlášení Hlavního akcionáře dle § 375 zákona o obchodních korporacích. -----
- prohlášení předsedajícího valné hromady, který před přijetím předmětných rozhodnutí prohlásil, že v sídle Společnosti byly ve lhůtě stanovené pro konání valné hromady Společnosti zpřístupněny k nahlédnutí každému vlastníku účastnického cenného papíru údaje o osobě Hlavního akcionáře a znalecký posudek podle ustanovení § 376 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, -----
- předloženého znaleckého posudku č. 46-46/2021 o Ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů společnosti ZS Kratonohy a.s. ze dne 18. 5. 2021, který vypracovala Pražská znalecká kancelář s.r.o., IČO: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2, znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. MSP-13/2016-00J-SZN/10 pro základní obor Oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, daně, informační systémy, nemovitosti o stanovení přiměřené výše protiplnění za akcie Společnosti při uplatnění práva nuceného přechodu účastnických cenných papírů ostatních akcionářů na Hlavního akcionáře dle ustanovení § 375 zákona o obchodních korporacích, který tvoří **přílohu** tohoto notářského zápisu, -----
- předloženého písemného potvrzení banky - společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092 (dále jen „banka“), ze dne 18. 06. 2021 o tom, že jí byly Hlavním akcionářem Společnosti předány peněžní prostředky v celkové výši 1.027.013,00 Kč (jeden milion dvacet sedm tisíc třináct korun českých) potřebné k výplatě protiplnění. -----
- výpisem platných údajů z evidence skutečných majitelů vedené Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339, ze dne 15. 06. 2021, o němž předseda představenstva též prohlásil, že obsahuje údaje odpovídající stavu ve Společnosti ke dni přijetí výše uvedeného rozhodnutí. -----

Valná hromada v době přijímání rozhodnutí byla schopná usnášení, neboť k přijetí rozhodnutí došlo za účasti akcionářů majících akcie, jejichž celková jmenovitá hodnota činí 223.597.000,- Kč (dvě stě dvacet tři miliónů pět set devadesát sedm tisíc korun českých), tj. akcie představující 99,41 % (devadesát devět celých čtyřicet jedna setin procenta) základního kapitálu Společnosti, když dle ustanovení § 412 zákona o obchodních korporacích, a dle ustanovení dle ustanovení čl.6 „Valná hromada“ odst. 2 Stanov je valná hromada usnášeníschopná, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % (padesát procent) základního kapitálu Společnosti. Základní kapitál Společnosti činí 224.930.000,- Kč (dvě stě dvacet čtyři miliónů devět set třicet tisíc korun českých).-----

4. V době přednesení návrhu na rozhodnutí, hlasování, sčítání hlasů a vyhlášení výsledků hlasování ohledně těchto rozhodnutí byl **předsedajícím** valné hromady **Petr Vyleřal**, datum narození 28. 06. 1957, bydliště č.p. 151, 503 24 Kratonohy, jehož totožnost byla notářce prokázána, který prohlašuje, že valná hromada je v době rozhodování způsobilá přijímat rozhodnutí, neboť k rozhodnutí valné hromady došlo za účasti akcionářů



disponujících 223.597 hlasy ve Společnosti a akcie představující 99,41 % (devadesát devět celých čtyřicet jedna setin procenta) základního kapitálu a hlasů ve Společnosti. Proti tomuto prohlášení nebyly vzneseny žádné protesty. Dle čl. 3. „Výše základního kapitálu a akcie“ odst. 8 Stanov každých 1.000,- Kč jmenovité hodnoty akcie představuje 1 (jeden) hlas. -----

5. O rozhodnutích bylo hlasováno valnou hromadou Společnosti tak, že předsedající přednesl návrh rozhodnutí a o tomto návrhu bylo hlasováno zvednutím ruky s hlasovacím lístkem akcionářů, resp. jejich zástupců. Předsedající poté konstatoval výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů. Výsledky hlasování, tedy, že návrh byl přijat a rozhodný počet hlasů, tedy počet hlasů „pro návrh“ a „proti návrhu“ a „zdržení se hlasování“ byly zjištěny pozorováním a z prohlášení předsedajícího valné hromady o hlasování na valné hromadě. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

6. Valná hromada Společnosti přijala rozhodnutí I. uvedené v Článku prvním tohoto notářského zápisu takto: -----

Přítomno: 223.597 hlasů, -----

Pro: 223.597 hlasů, -----

Proti: 0 hlasů, -----

Zdržel se: 0 hlasů, -----

Valná hromada Společnosti přijala rozhodnutí II. uvedené v Článku prvním tohoto notářského zápisu takto: -----

Přítomno: 223.597 hlasů, -----

Pro: 223.597 hlasů, -----

Proti: 0 hlasů, -----

Zdržel se: 0 hlasů, -----

Pro schválení rozhodnutí II., bylo třeba dle ustanovení § 382 odst. 1 zákona o obchodních korporacích souhlasu alespoň 90 % (devadesáti procent) hlasů všech vlastníků akcií, tj. alespoň 202 437 hlasů. -----

Pro schválení rozhodnutí I. uvedeného v Článku prvním tohoto notářského zápisu bylo třeba dle ustanovení § 416 odst. 1 zákona o obchodních korporacích ve spojení s ustanovením čl. 6 „Valná hromada“ odst. 6 Stanov souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných akcionářů, tj. alespoň 149.065 hlasů. -----

Rozhodného počtu hlasů k přijetí rozhodnutí I., II., uvedených v Článku prvním tohoto notářského zápisu bylo dosaženo. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. Proti tomuto konstatování nebyly vzneseny žádné protesty ze strany akcionářů.



----- **Článek třetí** -----

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v Článku prvním a v Článku druhém tohoto notářského zápisu **osvědčuji**: -----

1. existenci právních jednání a formalit, ke kterým jsou Společnost a valná hromada Společnosti povinny, u kterých jsem byla přítomna a jejich soulad s právními předpisy,
2. že rozhodnutí valné hromady uvedená v Článku prvním tohoto notářského zápisu byla valnou hromadou **přijata**, -----

a **dále** prohlašuji, že obsah rozhodnutí valné hromady Společnosti uvedených v Článku prvním tohoto notářského zápisu jsou v souladu s právními předpisy a se zakladatelským právním jednáním Společnosti, tedy se Stanovami. -----

Notářský zápis byl po přečtení předsedajícím schválen. -----

Předsedající: Petr Vyleťal v. r.

Dr. Kondrová Ivana v.r.

JUDr. Ivana Kondrová, notářka v Hradci Králové
L. S. 4 JUDr. Ivana Kondrová, notářka v Hradci Králové





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 46-46/2021

Ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod
účastnických cenných papírů společnosti ZS KRATONOHY a.s.

podle § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a
družstvech, v platném znění

Předmět znaleckého posudku:	Jméno společnosti ZS KRATONOHY a.s., IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 k datu ocenění 31. 12. 2020, pro účely za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
Zadavatel:	Zemědělská společnost "Bystřice" a.s. IČ: 481 55 021 č.p. 111, 503 24 Kratonohy
Zpracovatel:	Pražská znalecká kancelář s.r.o. IČO: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vlnohrádky, 120 00 Praha 2
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování obchodních závodů
Datum vyhotovení:	18. 05. 2021
Počet stran:	81 stran bez příloh – přílohy tvoří nedílnou samostatnou část ZP
Číslo vyhotovení:	2
Celkový počet vyhotovení:	3



Souhrnná zpráva k Posudku č. 46-46/2021

Úkol zpracovatele

Úkolem zpracovatele je ocenění jmění společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále také jako „Společnost“) k datu ocenění **31. 12. 2020**, za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek (dále také jako „Posudek“) byl vypracován za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále také jako „Společnost“).

Znaleckým úkolem je odhadnout hodnotu přiměřeného protiplnění za jeden kus akcie na jméno v listinné podobě společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, 10 000,- Kč, 100 000,- Kč, 500 000,- Kč, 1 000 000,- Kč, 2 000 000,- Kč, 50 000 000,- Kč a 100 000 000,- Kč.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

Zpracovatel

Posudek zpracovala **Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**, IČ: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jako „Zpracovatel“).

Zadavatel

Zemědělská společnost "Bystřice" a.s., IČ: 481 55 021, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy (dále též jako „Zadavatel“).

Rozhodné datum znaleckého posudku

Rozhodným dnem ocenění Společnosti je datum **31. prosince 2020**.

Rekapitulace

Hodnotu vlastního kapitálu společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339, k datu ocenění **31.12.2020** jsme na základě použitých metod odhadli následovně

- metodou DCF entity na **6 400 000,- Kč**
- likvidační metodou na **173 300 000,- Kč**
- metodou účetní hodnoty na **222 500 000,- Kč**

Hodnota jedné akcie Společnosti při zohlednění celkového počtu emitovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě v přiřazených jmenovitých hodnotách činí dle jednotlivých použitých metod následovně:



Tabulka 1 Ocenění akcií dle jednotlivých metod

Nominální hodnota	Účetní hodnota na 1 akci	Výnos. hodnota DCF na 1 akci	Likvidační hodnota na 1 akci
1 000,00 Kč	989,20 Kč	28,45 Kč	770,46 Kč
10 000,00 Kč	9 891,97 Kč	284,53 Kč	7 704,62 Kč
100 000,00 Kč	98 919,66 Kč	2 845,33 Kč	77 046,19 Kč
500 000,00 Kč	494 598,32 Kč	14 226,65 Kč	385 230,96 Kč
1 000 000,00 Kč	989 196,64 Kč	28 453,30 Kč	770 461,92 Kč
2 000 000,00 Kč	1 978 393,28 Kč	56 906,59 Kč	1 540 923,84 Kč
50 000 000,00 Kč	49 459 831,95 Kč	1 422 664,83 Kč	38 523 096,07 Kč
100 000 000,00 Kč	98 919 663,90 Kč	2 845 329,66 Kč	77 046 192,15 Kč

Zdroj: Sestaveno značcem

Hodnota Společnosti odhadnutá výnosovou metodou DCF entity je v daném případě velmi nízká, a s ohledem na nadsazený finanční plán prakticky nulová. To znamená, že by Společnost v současné situaci na trhu při pokračování v dosavadní činnosti nepřinášela žádnou hodnotu pro vlastníky a věřitele. Tomuto závěru odpovídá i skutečnost, kdy Společnost dosáhla v několika posledních obdobích hospodářské ztráty.

Je-li hodnota Společnosti odhadnutá výnosovou metodou nízká či dokonce nulová, je nutné modelovat ukončení činnosti Společnosti a předpokládat, že veškerý majetek bude zpeněžen. Následně budou ze zpeněžené majetkové podstaty uhrazeny veškeré závazky Společnosti. Výsledná hodnota odhadnutá takzvanou likvidační metodou je v daném případě vyšší než výnosová metoda. To znamená, že došlo-li by v současné době k ukončení činnosti Společnosti a byla-li by Společnost zlikvidována, činí hodnota pro vlastníky 173 300 tis. Kč.

Účetní metoda vychází z historických cen, tudíž neodráží současné tržní podmínky. Tato metoda slouží k ověření, zda Společnost tvoří přidanou hodnotu. Tato metoda nespĺňuje podmínku kategorie tržní hodnoty. Byla zařazena mezi použité metody pouze pro doplnění a ucelenost celkového obrazu.

Závěrečný výrok

Na základě požadavku Zadavatele jsme odhadli hodnotu přiměřeného protiplnění za 1 akcii ZS KRATONOHY a.s., IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 k datu ocenění 31.12.2020, za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v rozdělení dle nominálních hodnot jednotlivých akcií po zaokrouhlení následovně:



Tabulka 2 Odhad hodnot jednotlivých akcií dle jejich nominálních hodnot

Nominální hodnota	Likvidační hodnota na 1 akci
1 000,00 Kč	770 Kč
10 000,00 Kč	7 705 Kč
100 000,00 Kč	77 046 Kč
500 000,00 Kč	385 231 Kč
1 000 000,00 Kč	770 462 Kč
2 000 000,00 Kč	1 540 924 Kč
50 000 000,00 Kč	38 523 096 Kč
100 000 000,00 Kč	77 046 192 Kč

Zdroj: Sestaveno znalcem



Obsah

A. ÚVODNÍ ČÁST	- 9 -
1 ÚVOD	- 9 -
1.1 ÚKOL ZPRACOVATELE	- 9 -
1.2 ÚČEL VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 9 -
1.3 ZPRACOVATEL	- 9 -
1.4 ŽADAVATEL.....	- 9 -
1.5 ROZHODNÉ DATUM ZNALECKÉHO POSUDKU.....	- 10 -
1.6 POUŽITÉ ZKRATKY	- 10 -
1.7 PŘEDPOKLADY A DMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 10 -
B. NÁLEZOVÁ ČÁST	- 11 -
2 VÝČET PODKLADŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ	- 11 -
2.1 POPIS POSTUPŮ PŘI SBĚRU NEBO TVORBĚ DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ.....	- 11 -
2.1.1 <i>Sběr primárních dat</i>	- 11 -
2.1.2 <i>Sběr sekundárních dat</i>	- 11 -
2.1.3 <i>Postupy zpracování dat</i>	- 11 -
2.2 ZDROJE INFORMACÍ A POUŽITÉ INFORMACE	- 12 -
2.2.1 <i>Skutečnosti sdělené Zadavatelem</i>	- 12 -
2.2.2 <i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 12 -
2.2.3 <i>Použitá literatura</i>	- 13 -
2.2.4 <i>Internetové zdroje</i>	- 13 -
2.2.5 <i>Obchodní rejstřík</i>	- 13 -
2.2.6 <i>Další informace</i>	- 13 -
2.3 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU NEBO TVORBĚ DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ.....	- 14 -
2.4 SPECIFIKACE KATEGORIE HODNOTY	- 14 -
2.4.1 <i>Přehled pojmů</i>	- 14 -
2.4.2 <i>Rozbor a definice pojmu spravedlivá hodnota</i>	- 16 -
2.4.3 <i>Rozbor účelu ocenění vzhledem k volbě kategorie hodnoty a volby postupu znalce</i>	- 17 -
3 POPIS PŘEDMĚTU ZNALECKÉHO POSUDKU	- 18 -
3.1 IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI ZS KRATONOHY A.S. K DATU OCENĚNÍ.....	- 18 -
3.1.1 <i>Statutární orgán – představenstvo</i>	- 19 -
3.1.2 <i>Dozorčí rada</i>	- 19 -
3.1.3 <i>Akcie</i>	- 19 -
3.1.4 <i>Propojené osoby</i>	- 20 -
3.2 HISTORIE SPOLEČNOSTI	- 20 -
3.3 SOUČASNOST SPOLEČNOSTI.....	- 21 -
3.3.1 <i>Živočišná výroba</i>	- 21 -
3.3.2 <i>Rostlinná výroba</i>	- 21 -
3.3.3 <i>Těžba šterkopísku</i>	- 22 -
4 STRATEGICKÁ ANALÝZA	- 23 -
4.1 ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU	- 23 -
4.1.1 <i>Makroekonomická situace v ČR</i>	- 23 -
4.2 VNITŘNÍ POTENCIÁL SPOLEČNOSTI.....	- 25 -
4.3 ZÁVĚR STRATEGICKÉ ANALÝZY	- 25 -
5 FINANČNÍ ANALÝZA	- 26 -
5.1 HORIZONTÁLNÍ A VERTIKÁLNÍ ANALÝZA ROZVARY.....	- 26 -
5.2 HORIZONTÁLNÍ A VERTIKÁLNÍ ANALÝZA VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	- 31 -
5.3 POMĚROVÉ UKAZATELE	- 33 -



5.3.1	Ukazatele rentability	- 33 -
5.3.2	Ukazatele obrátu	- 33 -
5.3.3	Ukazatele likvidity	- 34 -
5.3.4	Ukazatele zadluženosti	- 34 -
5.4	SHRNUTÍ FINANČNÍ ANALÝZY	- 35 -
6	METODOLOGIE	- 36 -
6.1	METODY OCENĚNÍ ZÁVODU JAKO CELKU	- 36 -
6.1.1	Metody majetkové	- 36 -
6.1.2	Metody výnosové	- 37 -
6.1.3	Metody založené na analýze trhu (porovnávací)	- 38 -
6.1.4	Metody kombinované	- 38 -
6.2	METODY OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH SOUČÁSTÍ ZÁVODU	- 39 -
6.2.1	Metodologie ocenění nemovitých věcí	- 39 -
6.2.2	Metodologie ocenění movitých věcí a souboru movitých věcí	- 40 -
6.2.3	Základní přístupy k oceňování pohledávek	- 46 -
6.2.4	Metodologie peněžních prostředků	- 47 -
6.2.5	Metodologie ocenění závazků	- 47 -
C.	POSUDKOVÁ ČÁST	- 48 -
7	ANALÝZA HODNOTY	- 48 -
7.1	VOLBA OCEŇOVACÍ METODY	- 48 -
7.2	ROZDĚLENÍ MAJETKU NA PROVOZNĚ NUTNÝ A NENUTNÝ	- 48 -
7.3	ODHAD HODNOTY – OCENĚNÍ MAJETKOVOU METODOU ÚČETNÍ HODNOTY (BOOK VALUE) K 31.12.2020	- 49 -
7.4	ODHAD HODNOTY – OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU DCF ENTITY K 30.12.2020	- 49 -
7.4.1	Finanční plán	- 50 -
7.4.2	Diskontní sazba	- 55 -
7.4.3	Náklady cizího kapitálu	- 57 -
7.4.4	Výpočet volného cash flow a stanovení hodnoty první fáze	- 58 -
7.4.5	Stanovení hodnoty druhé fáze	- 58 -
7.4.6	Výsledné ocenění metodou DCF entity	- 60 -
7.5	ODHAD HODNOTY - OCENĚNÍ MAJETKOVOU METODOU LIKVIDAČNÍ HODNOTY K 31.12.2020	- 60 -
7.5.1	Přecenění aktiv	- 60 -
7.5.2	Přecenění cizích zdrojů	- 68 -
7.5.3	Přecenění časového rozlišení pasiv	- 69 -
7.5.4	Souhrn přecenění aktiv a cizích zdrojů	- 69 -
7.5.5	Výpočet likvidační hodnoty	- 71 -
7.5.6	Diskontní sazba	- 73 -
8	REKAPITULACE	- 77 -
9	KONTROLA POSTUPU ZPRACOVATELE	- 78 -
D.	VÝROKOVÁ ČÁST	- 79 -
10	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	- 79 -
10.1	ODBORNÁ OTÁZKA	- 79 -
10.2	ZÁVĚR	- 79 -
11	PŘÍLOHY	- 80 -
12	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 81 -



Seznam grafů

Graf 1 Struktura aktiv Společnosti	- 27 -
Graf 2 Struktura oběžných aktiv Společnosti	- 28 -

Seznam tabulek

Tabulka 1 Ocenění akcií dle jednotlivých metod	- 3 -
Tabulka 2 Odhad hodnot jednotlivých akcií dle jejich nominálních hodnot	- 4 -
Tabulka 3 Charakteristika činností dle Klasifikace CZ-NACE	- 18 -
Tabulka 4 Statistické údaje	- 19 -
Tabulka 6 Makroekonomická predikce ČR, září 2020	- 23 -
Tabulka 7 Zkrácená rozvaha	- 26 -
Tabulka 8 Přehled úvěrů	- 29 -
Tabulka 9 Horizontální analýza rozvahy	- 30 -
Tabulka 10 Vertikální analýza rozvahy	- 30 -
Tabulka 11 Zkrácený výkaz zisku a ztráty	- 31 -
Tabulka 12 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty	- 32 -
Tabulka 13 Vertikální analýza výkazu zisku a ztráty vzhledem k celkovým tržbám	- 32 -
Tabulka 14 Ukazatele rentability (v %)	- 33 -
Tabulka 15 Ukazatele obratu (ve dnech)	- 33 -
Tabulka 16 Ukazatele likvidity	- 34 -
Tabulka 17 Ukazatele zadluženosti	- 34 -
Tabulka 18 Členění pohledávek	- 47 -
Tabulka 19 Ocenění společnosti ZS Kratonohy a.s. účetní metodou k 31.12.2020	- 49 -
Tabulka 20 Historie tržeb	- 50 -
Tabulka 21 Predikce tržeb	- 51 -
Tabulka 22 Provozní zisková marže v minulosti	- 51 -
Tabulka 23 Provozní zisková marže do budoucna	- 51 -
Tabulka 24 Vývoj nákladů na prodané zboží a výk. spotřeby	- 51 -
Tabulka 25 Vývoj plánované výkonové spotřeby a nákladů na prodané zboží	- 51 -
Tabulka 26 Vývoj osobních nákladů v předchozích letech	- 52 -
Tabulka 27 Vývoj plánovaných osobních nákladů v následujících letech	- 52 -
Tabulka 28 Provozní zisková marže (v %)	- 52 -
Tabulka 29 Odpisy a investice do dlouhodobého majetku	- 52 -
Tabulka 30 Plán odpisů a investic do dlouhodobého majetku	- 52 -
Tabulka 31 Historické doby obratu jednotl. složek pracovního kapitálu (ve dnech)	- 53 -
Tabulka 32 Plánované doby obratu jednotl. složek pracovního kapitálu (ve dnech)	- 53 -
Tabulka 33 Historické hodnoty jednotlivých složek nutného pracovního kapitálu	- 53 -
Tabulka 34 Plánované hodnoty jednotlivých složek nutného pracovního kapitálu	- 54 -
Tabulka 35 Plánované hodnoty zkrácené rozvahy	- 54 -
Tabulka 36 Plánované hodnoty výkazu zisku a ztrát	- 55 -
Tabulka 37 Prémie za velikost společnosti dle její MVE	- 57 -
Tabulka 38 Náklady cizího kapitálu pro jednotlivé roky	- 57 -
Tabulka 39 Výpočet diskontní sazby (WACC) pro jednotlivé roky	- 58 -
Tabulka 40 Volné peněžní toky projekce včetně výpočtu hodnoty první fáze	- 58 -
Stanovení výše přiměřeného protiplnění – ZS KRATONOHY a.s.	- 7 -



Tabulka 41 Výpočet současné hodnoty druhé fáze	- 59 -
Tabulka 42 Celková hodnota vlastního kapitálu stanovená DCF.....	- 60 -
Tabulka 43 Indexy cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-CPA.....	- 62 -
Tabulka 44 Přecenění dospělých zvířat - krav	- 64 -
Tabulka 45 Přecenění zásob (v tis. Kč)	- 66 -
Tabulka 46 Přecenění pohledávek z obchodních vztahů (v tis. Kč)	- 66 -
Tabulka 47 Přecenění ostatních krátkodobých pohledávek (v tis. Kč)	- 67 -
Tabulka 48 Přecenění peněžních prostředků (v tis. Kč)	- 67 -
Tabulka 49 Přecenění časové rozlišení aktiv (v tis. Kč).....	- 68 -
Tabulka 50 Přehled úvěrů	- 68 -
Tabulka 51 Přecenění závazků z obchodního styku (v Kč)	- 69 -
Tabulka 52 Přecenění cizích zdrojů/závazků (v tis. Kč)	- 69 -
Tabulka 53 Přecenění časového rozlišení pasív (v tis. Kč)	- 69 -
Tabulka 54 Hodnota aktiv Společnosti po přecenění (v tis. Kč)	- 70 -
Tabulka 55 Hodnota cizích zdrojů a časového rozlišení po přecenění (v tis. Kč)	- 71 -
Tabulka 56 Odměna likvidátora	- 72 -
Tabulka 57 Náklady na likvidaci (v tis. Kč).....	- 72 -
Tabulka 58 Stanovení peněžního toku z likvidace (v tis. Kč)	- 73 -
Tabulka 59 Odhad diskontní sazby pro likvidaci	- 74 -
Tabulka 60 Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovená likvidační metodou (v Kč)	- 76 -
Tabulka 61 Ocenění akcií dle jednotlivých metod	- 77 -
Tabulka 62 Hodnoty protiplnění dle nominálních hodnot jednotlivých akcií	- 79 -



A. ÚVODNÍ ČÁST

1 Úvod

1.1 Úkol zpracovatele

Úkolem zpracovatele je ocenění jmění společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále také jako „Společnost“) k datu ocenění 31. 12. 2020, pro účely za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

1.2 Účel vypracování znaleckého posudku

Znalecký posudek (dále také jako „Posudek“) byl vypracován za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále také jako „Společnost“).

Znaleckým úkolem je odhadnout hodnotu přiměřeného protiplnění za jeden kus akcie na jméno v listinné podobě společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, 10 000,- Kč, 100 000,- Kč, 500 000,- Kč, 1 000 000,- Kč, 2 000 000,- Kč, 50 000 000,- Kč a 100 000 000,- Kč.

Zadavatel nesdělil žádné informace, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

Podrobnější vymezení předmětu je provedeno v kapitole č. 3 (Popis předmětu znaleckého posudku).

1.3 Zpracovatel

Posudek zpracovala **Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**, IČ: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jako „Zpracovatel“).

Na znaleckém posudku pracovala tým ve složení:

Ing. Martina Hábová, Ph.D. vedoucí znalec

Ing. Milan Karásek vypracování přílohy č. 1 tohoto ZP č. 46-46/2021

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

1.4 Zadavatel

Zemědělská společnost "Bystřice" a.s., IČ: 481 55 021, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy (dále též jako „Zadavatel“).



1.5 Rozhodné datum znaleckého posudku

Rozhodným dnem ocenění Společnosti je datum **31. prosince 2020**.

1.6 Použité zkratky

Zpracovatel, Znalec Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 489 10 660
Společnost..... ZS KRATONOHY a.s., IČ: 648 29 421
Zadavatel..... Zemědělská společnost "Bystřice" a.s., IČ: 481 55 021

1.7 Předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví a které bylo eventuálně sděleno Zpracovateli.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Tento Posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto Posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání oceňované společnosti plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na vlastnictví cílové společnosti, která je předmětem Posudku, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
10. Analýzy, názory a závěry uvedené v Posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v Posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
11. Údaje o skutečnostech obsažených v Posudku jsou pravdivé a správné.

B. NÁLEZOVÁ ČÁST

2 Výčet podkladů a jejich zpracování

2.1 Popis postupů při sběru nebo tvorbě dat a jejich zpracování

Zpracovatel při sběru dat nejprve sbíral data ze sekundárních zdrojů a poté využil primárních zdrojů. V případě prvotního využití sekundárních dat se Zpracovatel seznámil s předmětem ocenění, kdy tyto informace doplnil o tzv. primární data, aby se mohl blíže seznámit s předmětem a identifikovat silné a slabé stránky, případně k identifikaci hrozeb či příležitostí. Tyto data poté zpracoval pomocí některé z níže uvedených metod. V následujících kapitolách jsou popsány způsoby sběru dat a jejich zpracování.

2.1.1 Sběr primárních dat

Primární data jsou data, která nebyla podrobena transformaci či jinému analytickému zpracování. Tato data jsou získávána na základě experimentů, pozorování a dotazování. Primární data pomocí pozorování jsou získána na základě místního šetření v místě předmětu ocenění. V případě dotazování jsou získávána primární data na základě osobního či telefonického dotazování Zadavatele a jím pověřených osob poskytující informace ke zpracování odborného vyjádření.

2.1.2 Sběr sekundárních dat

Sekundární data jsou data, která jsou získána z veřejných či soukromých databází a publikací. Tato data tedy byla podrobena analytickému zpracování. Způsoby získávání těchto dat lze rozdělit do následujících skupin:

- Sekundární data z veřejných databází a publikací, mezi která můžeme zařadit data získaná z veřejných rejstříků (jako jsou obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík, insolvenční rejstřík, katastr nemovitostí, aplikace ARES Ministerstva financí, Český statistický úřad, Česká národní banka a další). Tyto zdroje poté považujeme za hodnověrné a dále již není ověřována pravdivost takto získaných dat.
- Sekundární data ze soukromých databází, mezi které patří webové stránky společností a další. U těchto zdrojů nejsme vždy schopni ověřit jejich pravdivost a věrohodnost.
- Sekundární data získaná od Zadavatele, mezi tyto data bychom mohli zahrnout účetní data týkající se předmětu ocenění. Tato data jsou považována za důvěryhodná a pravdivá.

2.1.3 Postupy zpracování dat¹

Při zpracování sekundárních a primárních dat Zpracovatel poté použil některé z následujících metod. Mezi metody, které byly využity při zpracování dat patří obecně vědní metody, které jsou ve vědeckých zkoumáních volně využitelné bez ohledu na předmět zkoumání. Tyto metody jsou poté rozděleny na empirické a obecně teoretické. Při zpracování dat Zpracovatel využil obecně teoretických metod, mezi které lze zařadit analýzu, syntézu, indukci, dedukci, srovnání, specifikaci, abstrakci, generalizaci, modelování, explanační a naraci. V průběhu znaleckého zkoumání

¹ OCHRANA, František. *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu* [online]. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2019 [cit. 2021-02-04]. ISBN 978-80-246-4204-8.



Zpracovatel používá tyto metody automaticky a často také využívá více metod, které se vzájemně kombinují a doplňují.

V následujícím textu jsou definovány metody, které jsou nejčastěji využívány při zpracování odborného vyjádření.

Analýza je přístup, v jehož rámci je blíže zkoumán předmět ocenění. Na základě této metody je rozložen celek dat na bližší části, díky kterým jsou sledovány vztahy, funkce a procesy uvnitř podniku či prostředí. Analýzu lze dále rozlišit na obsahovou, klasifikační, procesní a stručně-frikční. Analýza se v rámci odborného vyjádření používá pro zjištění *going-concern* principu společnosti či tržního prostředí.

Dedukce je logická metoda, díky které na základě existujících předpokladů či premis lze vyvodit závěr. Jde o základní postup při dokazování, v jehož rámci nejsou přinášeny nové informace. Příkladem dedukce může být odvození vývoje trhu na základě změn meziproduktů, a další.

Indukce je metoda, kdy na základě zkoumání dochází k zobecnění. Tedy postup od jedinečného k obecnému. Na základě indukce jsou získány jen pravděpodobné výsledky.

Srovnání je metoda, jejíž podstatou je hledání odlišností či společných znaků dvou či více entit. Lze rozlišit dva způsoby srovnání, a to kvalitativní (porovnávání kvality entit) a kvantitativní (porovnání znaků, které lze vyjádřit kvantitativně).

Analogie je metoda, která je založena na vztahu podobnosti porovnávaných předmětů, kdy na základě řešení podobného problému, lze využít stejného postupu k řešení obdobných problémů. Čím více jsou porovnávané subjekty či procesy podobné, tím více je analogie přesnější. Příkladem může být oceňování pomocí porovnávací metody.

Abstrakce nabízí postup, kdy odhlížíme od nepodstatných, jedinečných znaků a charakteristik zkoumaných předmětů a hledáme podstatné a společné vlastnosti těchto předmětů. Této metody je využíváno při oceňování movitého majetku porovnáním.

Na základě výše uvedených metod poté Zpracovatel data zpracuje, dále analyzuje a interpretuje výsledek zkoumání.

2.2 Zdroje informací a použité informace

Tento dokument je zpracován na základě údajů poskytnutých Zadavatelem v rámci zadání. Zadavatel poskytl při zpracování dokumentu Zpracovateli potřebné informace a součinnost, zejména v rámci vysvětlení (činnosti Společnosti, její historii atd.) a umožnění místního šetření.

Místní šetření, jehož cílem byla důkladná prohlídka majetku společnosti ZS KRATONOHY a.s. proběhlo 21.04.2021, a dále 28. a 29.04.2021 za účasti zástupce Zadavatele.

2.2.1 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Následující informace byly konzultovány se zástupcem Společnosti

- Strategie Společnosti, budoucí záměry;
- Popis činnosti Společnosti, postavení na trhu, hlavní konkurence, odběratelé a dodavatelé.

2.2.2 Předané podklady Zadavatelem

- Účetní závěrka ke konci roku 2020 a Výroční zpráva;
- Seznam nemovitého majetku;



- Seznam movitého majetku včetně zvířat;
- Přehled pohledávek a závazků dle data splatnosti;
- Přehled zásob.

2.2.3 Použitá literatura

- MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku pro pokročilé*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-80-4.
- KISLINGEROVÁ, Eva. *Finanční analýza: krok za krokem*. Praha: C.H. Beck, 2005. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-321-3.

2.2.4 Internetové zdroje

- MF ČR: Makroekonomická predikce, září 2020 (www.mfcr.cz), <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-zari-2020-39418>
- Česká národní banka [online]. [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/index.html>
- Český statistický úřad [online]. [cit. 2021-03-10], dostupné na www.czso.cz
- ZS Kratonohy [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupné z: <https://www.zskratonohy.cz/>.
- Prof. Damodaran [online]. [cit. 2021-05-01], dostupné na <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>,

2.2.5 Obchodní rejstřík

- Administrativní registr ekonomických subjektů: Aktuální výpis z registru ekonomických subjektů [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupné z: <http://www.info.mfcr.cz/ares/ares.html.cz>.
- Ministerstvo spravedlnosti České republiky - Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Úplný výpis z obchodního rejstříku [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

2.2.6 Další informace

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- Zákon č. 90/120 Sb. o obchodních společnostech a družstvech
- Vyhláška č. 504/2020 Sb. o znalečném
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví



2.3 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a jejich zpracování

Při sběru dat znalec využíval v maximální míře oficiální výkazy Společnosti, které Společnost používá při naplnění svých zákonných povinností směrem k finanční správě, obchodnímu soudu a dalším státním institucím. Finanční výkazy jsou hodnoceny auditorem.

Budoucí plány, které znalec obdržel od Společnosti, znalec upravil s ohledem na rizika stávající situace způsobené epidemií koronaviru a následným propadem ekonomické situace v ČR i ve světě, nicméně s přihlédnutím ke skutečnosti, že Společnost podniká v oboru, který je relativně nezávislý na vývoji ekonomiky v důsledku epidemie a souvisejících opatření. Naopak, v roce 2020 Společnost zaznamenala zvýšení celkového i provozního zisku.

Data znalec zpracovával v souladu s odbornou obecně uznávanou literaturou, zejména MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*, a další související literaturou a odborné články téhož autora.

2.4 Specifikace kategorie hodnoty

S ohledem na účel toho ocenění, kterým je ocenění akcií Společnosti pro účely výkupu účastnických cenných papírů, bude výsledná hodnota založena na netržní hodnotové bázi jako tzv. **Fair value** podniku (překládáno jako „férová hodnota“ též i „spravedlivá hodnota“) podle Mezinárodních oceňovacích standardů. Pro úplnost dále uvádíme i definici spravedlivé hodnoty podle návrhu českých oceňovacích standardů, které však bohužel nemají žádnou právní váhu ani znaleckou závaznost.

Následující pojmy jsou pak ve zpracovaném ocenění použity ve významu uváděném v obecně uznávaných mezinárodních publikovaných metodikách tržního oceňování Mezinárodní organizace pro oceňování (IVSC – International Valuation Standards Committee) a v navazujících publikacích tuzemských autorů.

2.4.1 Přehled pojmů

Vzhledem k rozdílnosti zmíněných pojmů od platného českého právního názvosloví (především zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a související vyhláška MF) je s použitím podkladových materiálů uváděno i srovnání, popřípadě konstatována pojmová shoda v uváděných definicích.

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zbožím, nebo službám, připisována jinými a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnota brutto („obchodní majetek“) vyjadřuje hodnotu podniku jako celku, tzn. jak pro vlastníky, tak i pro věřitele.



Hodnota netto („čistý obchodní majetek“) představuje hodnotu podniku pouze na úrovni vlastníků, tzn. vlastní kapitál.

Trh je systém a/nebo místo, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti.

Tržní hodnota je výrazem trhem uznané použitelnosti aktiva. Je to odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tomuto pojmu v podstatě obsahově odpovídají i pojmy v současnosti již neužívané jako např. „obecná cena“ a pojem „obvyklá cena“ jako pojem ze zákona o oceňování majetku i uváděný v řadě dalších českých právních předpisů.

Hodnota podniku tedy závisí na budoucím užítku, který můžeme z držení podniku očekávat. Tyto užítky mohou mít na obecné rovině nejrůznější podobu a v zásadě je můžeme rozdělit na užitek povahy finanční a užitek, který ve finanční podobě bezprostředně vyjádřen není (společenské postavení, moc atd.). Z praktických důvodů je nutno omezovat se pouze na užitek vyjádřený v penězích.

Hodnota podniku je tedy dána očekávanými budoucími příjmy (buď na úrovni vlastníků, nebo na úrovni všech investorů do podniku) převedenými (diskontovanými) na jejich současnou hodnotu (angl. present value).

Když se zastavíme u poslední definice, je třeba si povšimnout výrazu „očekávané budoucí příjmy“. U většiny podniků předpokládáme při oceňování prakticky neomezené trvání. **Příjmy v dlouhém budoucím časovém horizontu lze však pouze odhadovat, nikoliv „objektivně“ určit.** Při ocenění jde pak o to, kterou prognózu budeme považovat za věrohodnou. Tato skutečnost nás pak vede k závěru, že **hodnota podniku není vlastně nic jiného než určitá víra v budoucnost podniku, která je vyjádřená v penězích.**

Z uvedeného pak podle našeho názoru plynou následující závěry:

- **Hodnota podniku není objektivní vlastnost celku zvaného podnik, protože je založena na projekci budoucího vývoje. Jedná se tedy o odhad.**
- **Pokud hodnota není objektivní vlastnost, nelze sestavit jednoznačný algoritmus, který by umožňoval hledanou hodnotu určit.**
- **Hodnota bude závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována.**

Uvedené náhledy v podstatě odpovídají stanoviskům k základním pojmům, jako jsou hodnota, cena, náklady a trh, tak jak je obsahují mezinárodní oceňovací standardy.

Níže jsou uvedeny a vysvětleny jednotlivé pojmy, které tvoří definici tržní hodnoty:

- **„...odhadnutá částka...“** – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery,
- **„...by měl být majetek směněn...“** – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- **„...k datu ocenění...“** – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- **„...mezi ochotným kupujícím...“** – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,



- „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Výnosová hodnota („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) představuje takovou jistinu, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku, nebo je nutné tuto jistinu investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Věcná hodnota („substanční hodnota“, „časová cena“) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Obdobou této ceny je podle zákona č. 151/1997 Sb. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

2.4.2 Rozbor a definice pojmu spravedlivá hodnota

Česká národní banka uvádí v dokumentu OCE v 1.1: „Zákon o obchodních korporacích i zákon o nabídkách převzetí používají pojem „hodnota“ bez přesnějšího určení, jakou kategorii hodnoty měl zákonodárce na mysli. ČNB tento pojem chápe ve smyslu vymezení fair value v Mezinárodních standardech účetního výkaznictví: jako částku, za níž by bylo možné účastnický cenný papír směřit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami. V případě vytěsnění nebudou podmínky této definice zcela splněny (požadavek ochotného prodávajícího). Přesto podle názoru České národní banky není ani zde důvod na tuto interpretaci pojmu hodnota rezignovat, a to s ohledem na požadavek poskytnutí plné majetkové kompenzace za nuceně vykoupené účastnické cenné papíry. Jak totiž plyne z výše uvedené definice, tato představuje zjednodušeně řečeno optimální situaci, za které by minoritní akcionář mohl zcizit své akcie a je mu tedy umožněno získat za nuceně vykoupené akcie minimálně stejné protiplnění jako v ideálním případě transakce uzavírané mezi nezávislými subjekty jednajícími informovaně, rozumně a bez jakéhokoliv nátlaku.“

Návrh českých oceňovacích standardů připravených Institutem oceňování majetku při VŠE definuje pojem spravedlivé ceny následovně: „**Spravedlivá hodnota (fair value)** je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran.

Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě



na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota.“

V případě pojmu **spravedlivá hodnota** jde převážně o **netržní úroveň hodnoty, která je platná pouze pro účastníky transakce a je tak většinou obecně nepřenosná**. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA), je ve Standardu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair value“ (reálná hodnota). Podle definice Mezinárodních oceňovacích standardů může Fair value oscilovat i do tržní hodnotové báze, může tak do určité míry definičně nabývat charakteru tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou férové hodnoty.

2.4.3 Rozbor účelu ocenění vzhledem k volbě kategorie hodnoty a volby postupu znalce

S ohledem na účel tohoto ocenění, kterým je ocenění akcií Společnosti pro účely výkupu účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), je hledanou hodnotou **Spravedlivá hodnota (Fair value)**, která bude stanovena v konkrétním případě tak, že bude nalezena hodnota Společnosti na úrovni kategorie tržní hodnoty. Následně bude pro účely nalezení **spravedlivé hodnoty** jedné akcie tato částka vydělena počtem akcií emitovaných Společností.



3 Popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je jmění níže specifikované Společnosti ZS KRATONOHY a.s. Data o společnosti jsou platná k datu ocenění, tj. k **31. prosince 2020**.

3.1 Identifikace společnosti ZS Kratonohy a.s. k datu ocenění

Obchodní firma: ZS Kratonohy a.s.
Datum vzniku: 1. ledna 1996
Identifikační číslo: 648 29 421
Právní forma: Akciová společnost
Sídlo: č.p. 111, 503 24 Kratonohy
Základní kapitál: 224 930 000,- Kč

Předmět podnikání

- zemědělská výroba
- lesní výroba
- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
- silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí
- klempířství a opravy karoserí
- řeznictví a uzenářství
- opravy silničních vozidel
- kovářství, podkovářství
- zámečnictví, nástrojářství
- hornická činnost
- činnost prováděná hornickým způsobem
- speciální ochranná dezinfekce, dezinfekce a deratizace - toxickými nebo vysoce toxickými chemickými látkami nebo chemickými přípravky, s výjimkou speciální ochranné dezinfekce a deratizace v potravinářských nebo zemědělských provozech
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů

Tabulka 3 Charakteristika činností dle Klasifikace CZ-NACE

01500:	Smišené hospodářství
011:	Pěstování plodin jiných než trvalých
014:	Živočišná výroba
02:	Lesnictví a těžba dřeva
03220:	Sladkovodní akvakultura
08110:	Dobývání kamene pro výtvarné nebo stavební účely, vápence, sádrovce, křídly a břidlice
08120:	Provoz pískoven a štěrkokopískoven; těžba jílu a kaolínu
109:	Výroba průmyslových krmiv
38:	Shromažďování, sběr a odstraňování odpadů, úprava odpadů k dalšímu využití
46900:	Nespecializovaný velkoobchod



49410:	Silniční nákladní doprava
702:	Poradenství v oblasti řízení
772:	Pronájem a leasing výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost

Zdroj: ARES Ministerstvo financí České republiky

Tabulka 4 Statistické údaje

Institucionální sektor: podle ESA2010	11002 - Ne finanční podniky soukromé národní
velikostní kat. dle počtu zam.	25 - 49 zaměstnanců

Zdroj: ARES Ministerstvo financí České republiky

3.1.1 Statutární orgán – představenstvo

Předseda představenstva: PETR VYLEŤAL, dat. nar. 28. června 1957
č.p. 151, 503 24 Kratonohy
Den vzniku funkce: 20. ledna 2020
Den vzniku členství: 20. ledna 2020

Místopředseda představenstva: Ing. JAN SLEZÁK, dat. nar. 23. října 1983
Štefánikova 309/7, Moravské Předměstí, 500 11 Hradec Králové
Den vzniku funkce: 20. ledna 2020
Den vzniku členství: 20. ledna 2020

Člen představenstva: Ing. MILOŠ KROC, CSc., dat. nar. 15. ledna 1954
Nová cesta 909, 252 29 Dobřichovice
Den vzniku členství: 20. ledna 2020

Za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, každý samostatně, nebo společně nejméně 2 (dva) členové představenstva.

3.1.2 Dozorčí rada

Člen dozorčí rady Ing. MILOŠ KROC, dat. nar. 19. července 1977
5. května 15, 252 29 Dobřichovice
Den vzniku členství: 20. ledna 2020

3.1.3 Akcie

- **1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **52 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **108 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.



- **865 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **980 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
- **1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč.**
Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.

3.1.4 Propojené osoby

3.1.4.1 Ovládaná osoba

ZS Kratonohy a.s.

se sídlem na adrese Kratonohy 111, 503 24 Kratonohy, IČ: 648 29 421

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 1339

Ovládanou osobou je obchodní společnost, která se zabývá zejména zemědělskou výrobou. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti (společenské smlouvě).

3.1.4.2 Ovládající osoba

Zemědělská společnost „Bystřice“ a.s.

se sídlem na adrese Kratonohy 111, 503 24 Kratonohy, IČ: 481 55 021

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 907

Ovládající osobou je obchodní společnost, která se zabývá zejména zemědělskou výrobou. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti (společenské smlouvě).

3.2 Historie společnosti

ZS Kratonohy a.s. je zemědělský podnik se zaměřením na klasickou rostlinnou a živočišnou výrobu, dále na prodej nezpracovaných zemědělských produktů. Hlavní doplňkové výroby tvoří těžba štěrkopísků.

Společnost hospodaří v polabské nížině Královéhradeckého kraje na výměře cca 1800 hektarů a má necelých 50 zaměstnanců.

Společnost má dlouholetou tradici, je dceřinou společností Zemědělské společnosti „Bystřice“ a.s. se sídlem v Kratonohách, která se stala hospodářským nástupcem JZD „5.květen“ Kratonohy. V roce 1992 prošla mateřská společnost transformací do dnešní majetkoprávní podoby akciové společnosti. Vznik společnosti ZS Kratonohy a.s. je datován ke dni 1.1.1996.



3.3 Současnost společnosti

3.3.1 Živočišná výroba

Živočišná výroba v ZS Kratonohy a.s. se aktuálně zaměřuje na chov holštýnského skotu spojeného s výrobou mléka a hovězího masa.

Chov skotu je soustředěn ve střediscích:

Boharyně – mléčná farma – výroba mléka a odchov telat a mladého skotu. Ustájení volné ve stelivové stáji, stádo je rozdělené do reprodukčních skupin. Říbnová dojírna 2x7 s technologií Delaval.

Kratonohy – výkrm býků do hmotnosti 400 kg

Zvíkov – odchov a zapouštění jalovic

Obědovice – výkrm býků od hmotnosti 400 kg

Puchlovice – středisko skladů objemných a jadrných krmiv

Současné základní stádo skotu tvoří 310 ks dojnic s průměrnou produkcí mléka v kontrole užítkovosti 9 560 kg, 3,63 % tuku a 3,23 % bílkoviny. Při následném šlechtění se Společnost zaměřuje především na zvýšení užítkovosti stáda při zachování stávající výše mléčných složek. V této otázce spolupracuje se společností Chovservis a.s. a VVS Verměřovice.

Společnost pracuje s mléčnou kvótou ve výši 2.820.837 kg mléka (tj. 2.746.677 litrů). Roční výroba v roce 2014 činila 2.748.386 lt a roční dodávka 2.662.305 lt.

Na uvedených farmách je v současnosti ustájeno celkem 580 ks telat, mladého skotu a býků.

Roční dodávka jatečného skotu činila 184 tun živé hmotnosti. V současnosti akciová společnost nakupuje 50-60 ks zástavových červenostrakatých býčků ročně.

3.3.2 Rostlinná výroba

Společnost hospodář v řepašské výrobní oblasti. Strategickým cílem a zaměřením je pěstování potravinářské pšenice, sladovnického ječmene, cukrovky, řepky olejné a kukuřice na zrno. Dalším zaměřením je produkce krmných plodin pro vlastní živočišnou výrobu a výroba osiv obilovin a trav. Pro zajištění potřeb živočišné výroby je pěstována převážně vojtěška na senáž a kukuřice na siláž, doplňkově mačkané zrno.

Celková výměra zemědělské půdy činí 1795 hektarů. Orná půda se nachází v těchto katastrálních územích: Kratonohy, Michnovka, Puchlovice, Boharyně, Zvíkov nad Bystřicí, Trnava, Kosičky, Radostov, Roudnice, Dobřenice, Staré Nechanice a Kunčice u Nechanic.

Obvyklá struktura výroby:

Pšenice ozimá: 550 hektarů, výnos 7 t/ha

Ječmen jarní: 150 hektarů, výnos 5,0 t/ha

Řepka ozimá: 230 hektarů, výnos 3,8 t/ha

Cukrovka: 140 hektarů, výnos 75 t/ha

Kukuřice zrno: 120 hektarů, výnos 9,5 t/ha

Na ostatní ploše jsou pěstovány plodiny pro potřeby živočišné výroby.



Celým pěstitelským procesem zahrnující pracovní postupy, využívání strojových technologií, přístup ke hnojení a využití poznatků v ochraně rostlin proti nemocem a škůdcům, se prolíná přístupem zohledňující šetrnost k životnímu prostředí.

V souladu s uvedeným se Společnosti daří dosahovat i lepších výnosových výsledků. Pro oblast ochrany rostlin je charakteristické využití moderních pesticidů s vysokou účinností a bez negativních dopadů na životní prostředí.

Výživa rostlin probíhá v režimu tzv. precizního zemědělství, pro které je charakteristické nasazení moderních strojů a technologií, které zajišťují cílenou aplikaci hnojiv a tím úsporu v množství použitých hnojiv. V této oblasti spolupracuje naše společnost s firmou Agropodnik Hradec Králové, která zajišťuje půdní rozbor s cílem zjistit obsahy základních živin v půdě. Na základě této služby dochází k cílenému doplnění variabilní dávkou hnojiva pomocí využití moderních navigačních technologií (GPS). Aplikace je prováděna z části ve službě a částečně vlastními stroji. V základním hnojení je též využíváno lihovarnických výpalků, které navyšují organickou hmotu v půdě, a navíc se jedná o zcela ekologické hnojivo.

Strojová vybavenost umožňuje výraznou soběstačnost v zajišťování přípravy a zpracování půdy, setí, ochrany rostlin.

V uvedených pracovních postupech společnost může nabídnout i využití strojů ve službě na pozemcích jiných farmářů. Sklizňové práce jsou zajišťovány převážně nákupem služeb.

3.3.3 Těžba štěrkopísku

Lokalita ložiska písku

Ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku, se nachází v katastrálním území Kratonohy, okres Hradec Králové. Přejezdová komunikace vede z obce Obědovice.

Těžbu štěrkopísku z vody na ložisku Kratonohy provádí současná těžební organizace ZS Kratonohy a.s. (IČO 648 294 21) na základě oprávnění k činnosti prováděné hornickým způsobem č.j. 1811/05 z 19.5.2005 a povolení těžby, které vydává Obvodní báňský úřad v Trutnově.

Nabízený sortiment:

- přírodní drt dt 0/4 (písek tříděný praný) ČSN EN 12 620 + A1, 13 242 +A1, 13 043, 13139
- netříděný štěrkopísek (písek netříděný praný)
- netříděné kamenivo kopané (písek nepraný)
- přírodní kamenivo ht 8/16 (drobný kačírek) ČSN EN 13043, 13 242+A1, 12 620+A1
- směs kameniva mimo normu (kámen hrubý)
- nadloží (podorničí, zhutnitelná surovina)

Služby:

- Optimalizovaná nakládka nakladačem CAT 962H s instalovanou váhou.
- Mostová váha
- Doprava nabízeného sortimentu nákladními automobily:
- Tatra 815 (souprava)
- Scania (souprava)
- Tatra 158 (souprava+kontejner)
- Stavební práce kolovými nakladači CAT 938, CAT 962 H, JCB s teleskopem.



4 Strategická analýza

4.1 Analýza vnějšího potenciálu

Úkolem analýzy vnějšího potenciálu je identifikovat a podrobně analyzovat šance, které Společnosti nabízí tržní prostředí. Zároveň je nutno brát v potaz také rizika podnikatelského prostředí, kterým podnik bude muset při naplňování svých cílů čelit.

4.1.1 Makroekonomická situace v ČR²

Dosavadní vývoj hlavních makroekonomických indikátorů a jejich predikce jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 5 Makroekonomická predikce ČR, září 2020

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020	2021
		skutečné údaje						mimořádná predikce		
Nominální hrubý domácí produkt	mld. Kč, b.c.	4 625	4 797	5 111	5 409	5 749	5 541	5 860	5 530	5 781
	růst v %, b.c.	6,4	3,7	6,5	5,8	6,3	-3,3	5,4	-2,2	4,5
Reálný hrubý domácí produkt	růst v %, s.c.	5,4	2,5	5,2	3,2	2,3	-6,6	3,9	-5,6	3,1
Spotřeba domácností	růst v %, s.c.	3,9	3,8	4,0	3,5	3,1	-5,0	-2,2	-1,5	0,8
Spotřeba vládních institucí	růst v %, s.c.	1,8	2,5	1,8	3,8	2,3	3,8	2,9	2,6	2,0
Tvorba hrubého fixního kapitálu	růst v %, s.c.	9,7	-3,0	4,9	10,0	2,2	17,5	3,0	13,6	3,2
Příspěvek čistých vývozdů k růstu HDP	p. b., s.c.	-0,2	1,4	1,2	-1,2	0,0	-1,7	0,3	-1,2	0,7
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	p. b., s.c.	0,9	-0,3	0,5	-0,5	-0,2	-1,9	-0,6	-0,8	0,8
Deflátor HDP	růst v %	1,0	1,1	1,3	2,6	3,9	3,6	1,4	3,7	1,4
Míra inflace spotřebitelských cen	průměr v %	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	1,9	3,2	1,6
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	1,4	1,9	1,6	1,4	0,2	-1,2	-0,7	-1,2	-0,2
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	5,1	4,0	2,9	2,2	2,0	2,6	3,4	3,3	3,3
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v %, b.c.	3,0	5,7	9,2	9,6	6,6	-1,9	0,6	2,6	0,8
Saldo běžného účtu	% HDP	0,4	1,8	1,5	0,4	-0,3	0,3	-0,4	0,2	0,3
Saldo sektoru vládních institucí	% HDP	-0,6	0,7	1,5	0,9	0,3	-6,4	-1,1	-4,1	-1,1
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		27,3	27,0	26,3	25,6	25,7	26,3	25,8	26,5	26,2
Dlouhodobé úrokové sazby	% p. a.	0,6	0,4	1,0	2,0	1,5	1,1	0,9	1,5	1,5
Ropa Brent	USD/barrel	52	44	54	71	64	42	48	38	40
HDP eurozóny	růst v %, s.c.	1,9	1,8	2,8	1,8	1,3	-9,0	-5,4	-5,7	2,9

Zdroj: ČNB, ČSÚ, Eurastat, U. S. Energy Information Administration. Výpočty MF ČR.

Shrnutí predikce

Pandemie koronaviru, přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty způsobily hluboký synchronizovaný propad světové ekonomiky. Jeho rozsah je v období po 2. světové válce bezprecedentní. Hospodářská politika ve všech zasažených zemích reagovala razantním uvolněním a přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, což by mělo pomoci k tomu, aby pandemie měla co nejmenší dopad na dlouhodobý růst.

Oživení ekonomické aktivity, k němuž nyní dochází, však ve většině zemí patrně nebude dostatečně silné na to, aby v průběhu roku 2021 vykompenzovalo hospodářský propad z první poloviny letošního roku. Nejistoty, kterými je předpověď pro příští rok zatížena, jsou obrovské. Mezi největší patří další vývoj pandemie s rizikem případného dalšího omezení aktivity, míra pružnosti trhů práce při absorbování důsledků nevyhnutelných cyklických i strukturálních změn při útlumu či naopak

² MF ČR: Makroekonomická predikce, září 2020 (www.mfcr.cz), <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-zarí-2020-39418>



expansi některých odvětví, nebo změny v globálních produkčních řetězcích s dopadem na produktivitu práce.

Vývoj v české ekonomice ve 2. čtvrtletí 2020 byl charakterizován nejhlubším propadem hospodářského výkonu v historii samostatné ČR. Reálný hrubý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně klesl o 8,7 %, meziročně o 11,0 %. V mezinárodním porovnání jde přesto o poměrně příznivý výsledek, když HDP v eurozóně meziročně propadl o 14,7 %.

Na straně užití byl nejvýraznějším faktorem propadu příspěvek zahraničního obchodu ve výši -5,1 p. b. U vývozu zboží a služeb, který se snížil o 23,1 %, se projevilo přerušení dodavatelských vztahů, nízká poptávka hlavních obchodních partnerů i propad exportní výkonnosti. Dovoz, jehož pokles dosáhl 18,4 %, byl limitován domácí poptávkou i poptávkou exportérů po vstupech.

V rámci domácího užití bylo nejvýznamnější snížení spotřeby domácností o 7,3 %. Na vině byl jak pokles reálných mezd a nespíše i některých dalších složek disponibilního důchodu, tak i nemožnost realizovat během trvání restriktivních opatření výdaje na některé druhy zboží a zejména služeb.

Spotřeba sektoru vládních institucí byla jedinou rostoucí složkou domácího užití s nárůstem o 2,1 %.

Překvapivě nízký byl pokles investic do fixního kapitálu o 4,6 %. Zatímco investice do ostatních budov a staveb mimo bydlení vzrostly o 6,7 %, investice do bydlení víceméně stagnovaly. Naproti tomu investice do strojů včetně motorových vozidel zaznamenaly hluboký propad.

V makroekonomické predikci pracujeme se scénářem, že již nebudou přijímána další významná restriktivní opatření v souvislosti s epidemiologickou situací. Ekonomická aktivita by měla pozvolna oživovat, a šok do agregátní poptávky i nabídky by tak měl být pouze dočasný a jednorázový.

Celkově pro rok 2020 počítáme s propadem ekonomického výkonu o 6,6 %. K hlubokému poklesu by mělo dojít ve všech oblastech užití s výjimkou spotřeby sektoru vládních institucí. Od poloviny letošního roku by ekonomická aktivita měla oživovat, v roce 2021 by tak hospodářský růst mohl dosáhnout 3,9 %.

V listopadu 2019 se poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Ke snížení inflace pod tuto hranici však s výjimkou května 2020 nedošlo ani v prostředí charakterizovaném propadem spotřebitelské poptávky. Příčinou jsou pravděpodobně výpadky na nabídkové straně ekonomiky společně s rychle rostoucími cenami potravin. Predikci průměrné míry inflace v roce 2020 ponecháváme na 3,2 %. V roce 2021 by měly chybět podstatnější proinflační faktory, a inflace by v důsledku poklesu jednotkových nákladů práce a přetrvávající záporné mezery výstupu měla zvolnit na 1,9 %.

Zaměstnanost podle Výběrového šetření pracovních sil od 2. čtvrtletí 2019 klesá. Kvůli zpožděnému efektu ekonomického propadu a s ním spojenému snížení poptávky po práci by se měl tento pokles v letech 2020 i 2021 prohloubit. Rovněž by mělo dojít ke zvýšení míry nezaměstnanosti, a to v průměru na 2,6 % v roce 2020 a dále na 3,4 % v roce 2021. Vyššímu dopadu recese na nezaměstnanost kromě vysokého počtu volných pracovních míst i zaměstnaných cizinců brání přijatá vládní opatření.

Hospodaření sektoru vládních institucí v roce 2020 je velkou měrou ovlivněno pandemií koronaviru. Hluboký propad ekonomické aktivity totiž s sebou nese pokles nebo ztrátu dynamiky daňových příjmů při zvýšených výdajích vynaložených na boj proti šíření epidemie a zmírnění jejích ekonomických a sociálních dopadů. Očekáváme proto deficitní hospodaření sektoru vládních institucí ve výši 6,4 % HDP. Z pohledu strukturálního salda by expanzivní fiskální politika měla vést k deficitu 2,7 % HDP. Predikce počítá s růstem dluhu na úroveň 39,4 % HDP.



4.2 Vnitřní potenciál Společnosti

ZS Kratonohy a.s. se zabývá zejména živočišnou a rostlinou výrobou, částečně také těžbou písku.

V oblasti živočišné výroby se Společnost již několik let zabývá pouze chovem skotu a okrajově chovem ryb na vlastním rybářském revíru.

Odbyt produkce mléka je realizován prostřednictvím mlékařského družstva Viamilk CZ. Produkce mléka se pohybuje kolem 3,5 mil. litrů mléka. V relativně zanedbatelném množství se odbyt mléka realizuje formou drobného prodeje zaměstnancům. Průměrná cena mléka v 1. jakostní třídě se pohybuje ve výši převyšující 8 Kč/litr.

Dalším zdrojem výnosů vyplývajícím z chovu skotu je realizace masa - dodávka na jatky či zprostředkovatelům.

Vzhledem k tomu, že jsou dodávky realizovány v čerstvém, resp. živém, stavu, je trh definován rozumnou dojezdovou vzdáleností.

Sportovní rybolov je realizován na písňiku Obědovice o výměře 13 ha. Ten však představuje jen velmi okrajovou záležitost.

V oblasti rostlinné výroby hospodaří Společnost na cca 1700 ha zemědělské půdy, přičemž vlastní půdy je cca 500 ha. Na rostlinou výrobu má vliv v posledních letech zejména sucho, rok 2020 byl jedním výjimečným rokem z tohoto pohledu. Sucho má vliv zejména na kvalitu výroby.

Nejvíce se na produkci podílí pšenice ozimá, řepka olejná a cukrová řepa.

Výkupy se rovněž realizují hlavně v okolí.

K další významnější částí tržeb patří středisko těžby písku.

Sklizeň cukrové řepy ROPA Tiger provozuje ZS Kratonohy a.s. společně s Agrodružstvem Lhota pod Libčany, a to formou sdružení.

Společnost v minulých letech nakupovala (vykupovala) zemědělskou půdu, a v této aktivitě bude i nadále pokračovat, pokud bude nějaká půda na prodej (což se již moc neděje).

Důležité jsou rovněž investice do nových budov pro živočišnou výrobu (kravín, telezník), protože je na produkci mléka zřejmé, že lepší podmínky pro chov, znamenají i vyšší produkci mléka.

Aktuální příležitostí je nová vlastnická struktura, která může vést k efektivnějšímu využívání zdrojů, a to díky organizaci centrálního nákupu hnojiv, krmiv atd. pro všechny zemědělské podniky ve skupině.

4.3 Závěr strategické analýzy

Společnost ZS Kratonohy a.s. je společností, která je dlouho na trhu a má zkušenosti a know-how v zemědělské výrobě.

Zemědělská výroba čelí v posledních letech širšímu tlaku na zlepšování životních podmínek zvířat, podpory zejména menších podniků apod. Významným nástrojem tohoto tlaku jsou evropské i národní dotace. Je tak logické, že v obecné rovině se Společnost svým směřováním bude snažit maximalizovat výnos z těchto dotací.

Krise v důsledku pandemie nemá a nebude mít na Společnost zásadní vliv jako tendence ve stravování obyvatelstva a finanční pobídky.

Společnost v posledních letech relativně hodně investuje, což jí umožňuje držet krok s požadavky na nejmodernější zemědělskou výrobu. Nová vlastnická struktura navíc umožní zefektivnit výrobu i rozhodovací procesy. Z toho důvodu lze potvrdit going-concern princip.



5 Finanční analýza

Finanční analýza představuje ohodnocení finančního zdraví oceňované společnosti v minulosti a současnosti. Jedním z jejích základních metodických nástrojů jsou tzv. poměrové ukazatele.

Za finančně zdravý subjekt je možné považovat takový, který je v danou chvíli i perspektivně schopen naplňovat smysl své existence. V podmínkách tržní ekonomiky to znamená, že je schopen dosahovat trvale takové míry zhodnocení vloženého kapitálu (míry zisku), která je požadována investory (akcionáři) vzhledem k výši rizika, s jakým je příslušný druh podnikání spojen. Čím větší je výnosnost neboli rentabilita vloženého kapitálu, tím lépe pro podnik a jeho investory. Zároveň s rentabilitou je nutnou podmínkou finančního zdraví i likvidita, tedy schopnost včas uhrazovat splatné závazky.

Následující finanční analýza společností vychází z předložených (nebo zveřejněných v obchodním rejstříku) ročních účetních závěrek společností do 31. 12. 2020.

Finanční analýza společností je rozdělena na 2 hlavní části. Jednou z nich je analýza účetní politiky spojená s analýzou účetních výkazů, která je následována druhou částí, která se věnuje analýze poměrových a výkonových ukazatelů.

5.1 Horizontální a vertikální analýza rozvahy

Tabulka 6 Zkrácená rozvaha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AKTIVA CELKEM	273 041	263 613	283 182	302 917	291 333	304 823
Dlouhodobý majetek	157 461	149 344	182 361	193 988	191 038	196 008
% Aktiv celkem	57,7%	56,7%	57,3%	64,0%	65,6%	64,3%
Oběžná aktiva	115 465	114 196	119 839	108 018	99 442	107 971
% Aktiv celkem	42,3%	43,3%	42,3%	35,7%	34,1%	35,4%
Zásoby	48 852	45 779	51 061	42 830	41 413	51 626
Dlouhodobé pohledávky	28 543	26 543	26 013	25 051	23 453	23 300
Krátkodobé pohledávky	26 974	24 886	21 133	20 835	25 142	27 729
Krátkodobý finanční majetek	13 090	17 188	21 632	19 302	9 434	5 416
Časové rozlišení	115	73	982	911	855	844
% Aktiv celkem	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vlastní kapitál	222 540	218 219	218 398	213 461	215 355	222 487
% Pasiv celkem	81,5%	82,8%	77,6%	70,5%	73,9%	73,0%
Cizí zdroje	50 494	45 386	63 543	89 348	75 685	82 186
% Pasiv celkem	18,5%	17,2%	22,4%	29,5%	26,0%	27,0%
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	0	0	13 152	10 741	11 907	10 828
Krátkodobé závazky	8 463	6 415	20 496	17 619	10 712	18 332
Bankovní úvěry	12 945	13 391	29 895	60 788	53 088	53 025
Časové rozlišení	7	8	241	108	293	151
% Pasiv celkem	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Celková výše aktiv od roku 2015 celkově zvolna roste s mírnými propady v některých letech. Nárůst aktiv je povětšinou dán pravidelnými realizovanými investicemi do dlouhodobého majetku (zejména nemovitosti), ke snížení došlo v letech, kdy nebyly investice tak velké s vlivem odpisů. Celkově se bilanční suma mezi lety 2015 – 2020 zvýšila o cca 30 mil. Kč. Ke konci roku 2020 dosáhla bilanční suma 305 mil. Kč.

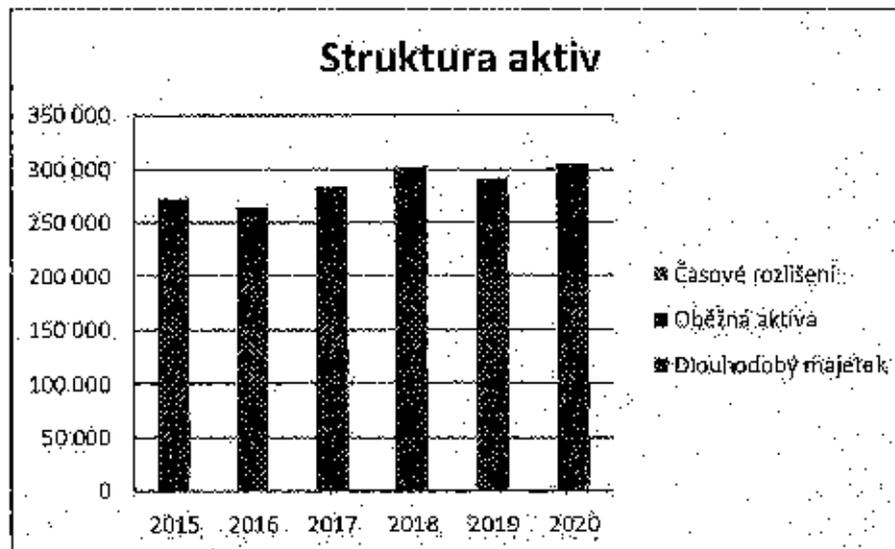


Dlouhodobý majetek se na celkových aktivech Společnosti podílí více než 50%, přičemž ve sledovaném období tento podíl narůstal v důsledku investic do dlouhodobého majetku a současně mírného poklesu oběžného majetku.

Dlouhodobý majetek je tvořen převážně Nemovitým majetkem tvořeným Pozemky a Stavbami v celkové účetní hodnotě 185 mil. Kč. Zbýlých 11 mil. Kč, které zbývají do celkové hodnoty dlouhodobého hmotného majetku 196 mil. Kč, je tvořeno Samostatnými movitými věcmi a soubory movitých věcí ve výši 3,5 mil. Kč, hodnotou základního stáda ve výši 4,6 mil. Kč a položkami Jiný dlouhodobý hmotný majetek (ložisko písník) a Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek, celkem ve výši 1,5 mil. Kč.

Společnost obhospodařuje více než 1 700 ha pozemků, nicméně většina této půdy je v pronájmu. Ve vlastnictví je cca 500 ha.

Graf 1 Struktura aktiv Společnosti



Zdroj: Sestaveno znalcem

Celková výše oběžných aktiv se ve sledovaném období pohybuje mezi 99 – 120 mil. Kč, střední hodnota je cca 110 mil. Kč. Nelze hovořit o rostoucím nebo klesajícím trendu, spíše o určité oscilaci v těchto limitech.

Skladba oběžných aktiv (z hlediska položek) je poměrně stabilní a v rámci let se zásadním způsobem nemění.

Oběžná aktiva jsou tvořena Zásobami, Dlouhodobými a Krátkodobými pohledávkami a Krátkodobým finančním majetkem.

Zásoby na konci roku 2020 byly evidovány v účetní hodnotě 51,5 mil. Kč. Jsou tvořeny Materiálem, Nedokončenou výrobou, Výrobky a Zvířaty (mimo Základní stádo).

Materiál ve výši 4,4 mil. Kč obsahuje osiva, hnojiva, krmiva, pohonné hmoty apod.

Nedokončená výroba byla evidována ve výši 11,8 mil. Kč.

Výrobky byly tvořeny převážně výrobky Rostlinné výroby, Živočišná představovala zanedbatelné množství. Celková výše Výrobků činila 23,9 mil. Kč.

Zvířata jsou v Zásobách evidována ve výši 8,5 mil. Kč a jsou tvořena Telaty, Jalovicemi, Býky a Rybami (sportovní rybolov).

Na Zásoby jsou dále poskytnuty zálohy (na hnojiva) ve výši 2,9 mil. Kč.

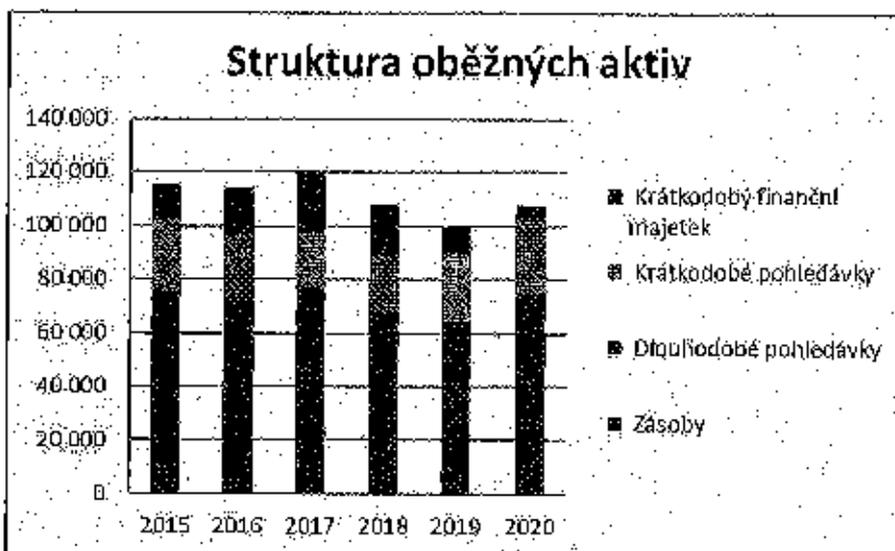


Dlouhodobé pohledávky jsou tvořeny jednou pohledávkou za ovládající osobou ZS Bystřice a.s. ve výši 23,3 mil. Kč.

Krátkodobé pohledávky jsou evidovány v celkové výši 27,8 mil. Kč a jsou cca z poloviny tvořeny Pohledávkami z obchodního styku, a to ve výši 13,8 mil. Kč. Další významnou částku představují Dohadné účty aktivní ve výši 10,2 mil. Kč. Poslední významnější položku představují pohledávky za státem (daňové pohledávky) ve výši 2,6 mil. Kč.

Finanční majetek představují finanční prostředky na bankovních účtech, jejichž výše na konci roku 2020 činila 5,3 mil. Kč, a hotovostí ve výši 108 tis. Kč.

Graf 2 Struktura oběžných aktiv Společnosti



Zdroj: Sestaveno znalcem

Poslední položku aktiv představuje časové rozlišení – náklady příštích období a příjmy příštích období, které ale ve sledovaném období nepřesahuje výši 1 mil. Kč. V prosinci roku 2020 činilo 0,8 mil. Kč.

Vývoj pasiv je také relativně stabilní, přičemž absolutní výše samozřejmě kopíruje vývoj aktiv.

Co se týče Vlastního kapitálu, tak účetní výše na konci roku 2020 činila 222,5 mil. Kč. V roce 2020 se tak tato hodnota vrátila na hodnotu v roce 2015, přičemž v mezidobí byla nižší. Nejnižší hodnota byla dosažena v roce 2018 a činila 219,5 mil. Kč. Snížení hodnoty vlastního kapitálu bylo dáno především zápornými hospodářskými výsledky v daných letech. Kumulativní součet hospodářských výsledků za sledované období je ve výši -4,6 mil. Kč.

Vlastní kapitál je tvořen Základním kapitálem ve stejné výši ve sledovaném období 224 930 tis. Kč. Dále pak Kapitálovými fondy ve výši 931 tis. Kč, Zákonným rezervním fondem ve výši 23 993 tis. Kč a Neuhrazenou ztrátou z minulých let, která spolu s Hospodářským výsledkem běžného účetního období měla variabilní charakter.

Hodnota Cizích zdrojů ve sledovaném období postupně narůstala z 50,5 mil. Kč v roce 2015 na 82,2 mil. Kč v roce 2020. Nejvyšší hodnota cizích zdrojů byla evidována v roce 2018 ve výši 89,3 mil. Kč.

Cizí zdroje jsou tvořeny Dlouhodobými závazky (Odložený daňový závazek) ve výši 10,8 mil. Kč, Krátkodobými závazky ve výši 18,3 mil. Kč a Bankovními úvěry ve výši 53 mil. Kč.



Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činily na konci roku 2020 12,2 mil. Kč, ostatní krátkodobé závazky byly tvořeny Závazky k ovládaným osobám (28 tis. Kč), Závazky ke společníkům (276 tis. Kč), Závazky k zaměstnancům (1 779 tis. Kč), Závazky ze SP a ZP (1 066 tis. Kč), Daňovými závazky (2 228 tis. Kč), Dohadnými účty pasívními (111 tis. Kč) a Jinými závazky (634 tis. Kč).

Bankovní úvěry jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 53 023 tis. Kč. Část úvěrů, které jsou splatné během roku, jsou evidovány jako krátkodobý úvěr ve výši 7 357 tis. Kč na konci roku 2020.

Hodnota narůstala ve sledovaném období z hodnoty 19,4 mil. Kč. Nejvyšší hodnoty dosáhly v roce 2018, kdy hodnota dlouhodobých úvěrů činila 60,8 mil. Kč. Dlouhodobé úvěry byly účelově využity ve spojení s investicemi (nákup půdy, výstavba teletníku).

Tabulka 7 Přehled úvěrů

název banky	původní částka (tis. Kč)	úroková SAZBA	začátek úvěru	konec úvěru	účel úvěru	stav k 31.12.2020 (tis. Kč)
Úvěr UniCredit Bank	2 441	3,50%	11.06.2015	11.05.2020	postřikovač AMAZONE	0
Úvěr UniCredit Bank	50 000	2,50%	19.10.2018	19.09.2027	stáje Boharyně	38 464
Úvěr UniCredit Bank	5 000	AMPBOR + 1,2%	01.11.2020	27.11.2025	Teletník Jinka A1	4 958
Úvěr UniCredit Bank	4 000				Teletník Jinka A3	4 000
ČSOB	1 830	5,46%	20.12.2005	22.09.2025	úvěr půda I.	0
ČSOB	2 860	5,09%	20.09.2006	21.09.2026	úvěr půda II.	1 102
ČSOB Leasing	8 525	3,22%	12.03.2014	12.02.2021	kombajn CLAAS	228
Moneta Money Bank	5 000	1,99%	20.10.2016	20.07.2024	úvěr půda V.	2 298
Moneta Money Bank	1 407	1,45%	20.02.2018	15.06.2022	úvěr půda VI.	1 274
Moneta Money Bank	1 555	2,50%	20.07.2019	20.05.2022	VBI-jalovka	699
Moneta Money Bank	2 442	3,50%	20.03.2016	20.06.2020	traktor JD 6150R	0
					CELKEM	53 023

Zdroj: Sestaveno značcem

Poslední položkou pasiv je časové rozlišení ve výši 151 tis. Kč.



Tabulka 8 Horizontální analýza rozvahy

	Relativní změna (%)				
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019
AKTIVA CELKEM	-3,5%	7,4%	7,0%	-3,8%	4,8%
Dlouhodobý majetek	-5,2%	8,7%	19,5%	-1,5%	2,6%
Oběžná aktiva	-1,1%	4,9%	-9,9%	-7,9%	8,8%
Zásoby	-6,3%	11,5%	-16,1%	-3,3%	24,4%
Dlouhodobé pohledávky	0,0%	-2,0%	-3,7%	-6,4%	-0,7%
Krátkodobé pohledávky	-8,5%	-14,4%	-1,4%	20,7%	10,3%
Krátkodobý finanční majetek	31,2%	25,9%	-10,8%	-51,1%	-42,8%
Časové rozlišení	-36,5%	1245,2%	-7,2%	-6,1%	-1,3%
Vlastní kapitál	-1,9%	0,5%	-2,7%	0,9%	3,3%
Cizí zdroje	-10,1%	40,0%	40,6%	-15,3%	8,8%
Dlouhodobé závazky	n.a.	n.a.	-18,3%	10,9%	-9,1%
Krátkodobé závazky	-24,2%	219,5%	-13,1%	-39,8%	71,1%
Bankovní úvěry	3,4%	123,2%	103,3%	-12,7%	-0,1%
Časové rozlišení	14,3%	2912,5%	-85,2%	171,3%	-48,5%
	Absolutní změna (v tis. Kč)				
	2016-2015	2017-2016	2018-2017	2019-2018	2020-2019
AKTIVA CELKEM	-9 428	19 569	19 735	-11 584	13 490
Dlouhodobý majetek	-8 117	13 017	31 627	-2 952	4 972
Oběžná aktiva	-1 269	6 643	-11 821	-8 576	8 529
Zásoby	-3 073	5 282	-8 231	-1 417	10 113
Dlouhodobé pohledávky	0	-530	-982	-1 598	-153
Krátkodobé pohledávky	-2 288	-3 563	-298	4 307	2 587
Krátkodobý finanční majetek	4 092	4 444	-2 330	-9 868	-4 018
Časové rozlišení	-42	909	-71	-56	-11
Vlastní kapitál	-4 321	1 179	-5 937	1 894	7 132
Cizí zdroje	-5 108	18 157	25 805	-13 693	6 500
Dlouhodobé závazky	0	13 152	-2 411	1 166	-1 079
Krátkodobé závazky	-2 048	14 081	-2 677	-7 107	7 820
Bankovní úvěry	448	16 504	30 893	-7 722	-41
Časové rozlišení	1	233	-133	185	-142

Zdroj: Sestaveno znalcem

Výše popsané trendy ilustruje rovněž tabulka vertikální analýzy rozvahy.

Tabulka 9 Vertikální analýza rozvahy

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AKTIVA CELKEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Dlouhodobý majetek	57,7%	56,7%	57,3%	64,0%	65,6%	64,3%
Oběžná aktiva	42,3%	43,3%	42,3%	35,7%	34,1%	35,4%
Zásoby	17,9%	17,4%	18,0%	14,1%	14,2%	16,8%
Dlouhodobé pohledávky	9,7%	10,1%	9,2%	8,3%	8,1%	7,8%
Krátkodobé pohledávky	9,9%	9,4%	7,5%	8,9%	8,6%	9,1%
Krátkodobý finanční majetek	4,8%	6,5%	7,8%	8,4%	3,2%	1,8%
Vlastní kapitál	81,5%	82,8%	77,5%	70,5%	73,9%	73,0%
Cizí zdroje	18,5%	17,2%	22,4%	29,5%	26,0%	27,0%
Dlouhodobé závazky	0,0%	0,0%	4,6%	3,5%	4,1%	3,6%
Krátkodobé závazky	3,1%	2,4%	7,2%	5,9%	3,7%	6,0%
Bankovní úvěry	4,7%	5,1%	10,6%	20,1%	18,2%	17,4%

Zdroj: Sestaveno znalcem



5.2 Horizontální a vertikální analýza výkazu zisku a ztráty

Tabulka 10 Zkrácený výkaz zisku a ztráty

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Celkové tržby	90 901	93 615	92 004	87 362	98 329	98 123
Spotřeba materiálů a energie	41 135	39 474	36 663	39 917	41 538	41 767
Služby	30 462	28 153	30 999	24 165	29 714	28 809
Přidaná hodnota	20 110	20 422	30 682	17 309	29 170	33 112
% celkových tržeb	22,1%	21,8%	33,3%	19,8%	29,7%	34,6%
Osobní náklady	23 522	23 993	26 011	26 262	27 745	27 405
Odpisy	17 415	17 276	16 342	11 489	11 464	12 266
Provozní VH	-5 389	-4 900	1 809	-8 341	3 809	8 563
% celkových tržeb	-5,9%	-5,2%	1,7%	-9,5%	3,9%	9,0%
Nákladové úroky	680	592	495	1 308	1 518	1 274
Finanční VH	-146	-360	-120	-3	-447	-389
VH před zdaněním	-5 536	-5 260	1 489	-8 344	3 362	8 174
VH za účelové období	-4 642	-4 320	1 178	-5 937	1 894	7 132
% celkových tržeb	-5,1%	-4,6%	1,3%	-6,8%	1,9%	7,5%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Tržby společnosti se ve sledovaném období pohybovaly mezi 87 mil. Kč a 98 mil. Kč. Nejnižší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018 a nejvyšší v roce 2019. V roce 2020 bylo dosaženo celkem 95 mil. Kč.

K největšímu nárůstu tržeb došlo tedy v letech 2018/2019.

Volatílně se rovněž vyvíjela tzv. „přidaná hodnota“ (dříve používaný termín). Nejnižší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018 ve výši 17,3 mil. Kč, nejvyšší pak v roce 2020 ve výši 33 mil. Kč.

V prvních letech sledovaného období Společnost vykazovala víceméně záporný hospodářský výsledek (ztrátu -4,6 mil. Kč v roce 2015, ztrátu -4,3 mil. Kč v roce 2016). V roce 2017 vykázala Společnost zisk 1,2 mil. Kč, v roce 2018 opět ztrátu -5,9 mil. Kč. V roce 2019 byl realizován zisk ve výši 1,9 mil. Kč, v roce 2020 pak 7,1 mil. Kč, což představuje nejvyšší zisk ve sledovaném období.

Vyšší zisk má zřejmě příčinu ve změně vlastnické struktury, jejíž koncentrace na jednoho největšího vlastníka, umožňuje efektivnější řízení a rozhodování, a také synergie spolu s dalšími podniky ve skupině (centrální nákup apod.)

Obdobně výše uvedenou charakteristiku vývoje zisku a ztrát ilustruje horizontální a vertikální analýza výkazu zisku a ztrát.



Tabulka 11 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty

	Relativní změna (v %)				
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019
Celkové tržby	3,0%	-1,6%	-5,1%	12,5%	-3,3%
Spotřeba materiálu a energie	-4,0%	-7,1%	8,9%	4,1%	0,8%
Služby	-7,6%	10,1%	-22,0%	23,0%	-3,0%
Přidaná hodnota	1,6%	50,2%	-43,6%	68,5%	13,5%
Osobní náklady	2,0%	8,4%	1,0%	5,6%	-1,2%
Odpisy	-0,8%	-5,4%	-29,8%	0,0%	7,0%
Provozní VH	-9,1%	-132,8%	-818,4%	-145,7%	124,8%
Nákladové úroky	-12,9%	-18,4%	164,2%	16,1%	-16,1%
Finanční VH	146,8%	-66,7%	-97,5%	14800,0%	-13,0%
VH před zdaněním	-5,0%	-128,3%	-660,4%	-140,3%	143,1%
VH za účetní období	-6,9%	-127,3%	-604,0%	-131,9%	276,6%
	Absolutní změna (v tis. Kč)				
	2016 - 2015	2017 - 2016	2018 - 2017	2019 - 2018	2020 - 2019
Celkové tržby	2 710	-1 527	-4 702	10 947	-3 208
Spotřeba materiálu a energie	-1 661	-2 811	3 254	1 621	229
Služby	-2 309	2 846	-6 834	5 549	-905
Přidaná hodnota	312	10 260	-13 373	11 861	3 942
Osobní náklady	471	2 018	251	1 483	-340
Odpisy	-139	-934	-4 873	-5	802
Provozní VH	489	6 509	-9 950	12 150	4 754
Nákladové úroky	-88	-97	813	210	-244
Finanční VH	-214	240	117	-444	58
VH před zdaněním	275	6 749	-9 833	11 708	4 812
VH za účetní období	322	5 498	-7 115	7 831	5 238

Zdroj: Sestaveno znalcem

Tabulka 12 Vertikální analýza výkazu zisku a ztráty vzhledem k celkovým tržbám

	2016	2016	2017	2018	2019	2020
Celkové tržby	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Spotřeba materiálu a energie	45,3%	42,2%	39,8%	45,7%	42,2%	43,9%
Služby	33,5%	30,1%	33,7%	27,7%	30,2%	30,3%
Přidaná hodnota	22,1%	21,8%	33,3%	19,8%	29,7%	34,8%
Osobní náklady	25,8%	25,6%	28,2%	30,1%	28,2%	28,8%
Odpisy	19,2%	18,5%	17,7%	13,1%	11,7%	12,8%
Provozní VH	-5,8%	-5,2%	1,7%	-9,5%	3,9%	9,0%
Nákladové úroky	0,7%	0,6%	0,5%	1,5%	1,5%	1,3%
Finanční VH	-0,2%	-0,4%	-0,1%	0,0%	-0,5%	-0,4%
VH před zdaněním	-6,1%	-5,6%	1,6%	-9,5%	3,4%	8,6%
VH za účetní období	-6,1%	-4,6%	1,3%	-8,8%	1,9%	7,5%

Zdroj: Sestaveno znalcem



5.3 Poměrové ukazatele

5.3.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability se používají pro hodnocení a komplexní posouzení celkové efektivnosti podniku, tedy schopnosti podniku generovat zisk. Pomocí testovaných ukazatelů se vyjadřuje intenzita využívání, reprodukce a zhodnocení kapitálu vloženého do podniku.

Tabulka 13 Ukazatele rentability (v %)

	2016	2018	2017	2018	2019	2020
Rentabilita celkového kapitálu	-1,8%	-1,8%	0,7%	-2,3%	1,7%	3,1%
Rentabilita vlastního kapitálu	-2,1%	-2,0%	0,5%	-2,8%	0,9%	3,2%
Rentabilita tržeb	-5,1%	-4,6%	1,3%	-6,8%	1,9%	7,5%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Rentabilita aktiv (ROA) je pojem, který označuje produkční sílu a poměřuje zisk s celkovými aktivy investovanými do podnikání bez ohledu na způsob financování. Důležité je tedy to, zda podnik dokáže efektivně využít svoji majetkovou bázi.

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) vyjadřuje, kolik korun zisku připadá na jednu korunu vlastního kapitálu. Vlastní kapitál společnosti představuje rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků, tj. všech cizích zdrojů. Je složen ze základního kapitálu, zisku běžného období, nerozdělených zisků a ztrát minulých let a fondů. Od výše vlastního kapitálu se odvozuje hodnota podílu společníka. Vlastní kapitál představuje hodnotu, kterou do podniku přímo investovali jeho vlastníci a kterou má podnik k dispozici na dobu své existence. Ukazatel ROE je vyšší v okamžiku, kdy je hospodaření kryto cizím kapitálem.

Rentabilita tržeb vyjadřuje ziskovost tržeb, tedy jaký zisk je vyprodukován z jedné koruny tržeb.

Vzhledem k tomu, že Společnost ve sledovaném období vykázala v polovině let záporný hospodářský výsledek, jsou ukazatele záporné, tedy negativní. V případě vykázaného kladného zisku, je rentabilita kladná, nicméně se pohybuje v poměrně nízkých hodnotách. Významnější je až rok 2020 s relativně vysokým hospodářským výsledkem, ale to je pouze jediný výjimečný rok.

V roce 2020 se rentabilita celkového kapitálu dostala na úroveň 3,1 %, rentabilita vlastního kapitálu na 3,2 %, rentabilita tržeb na 7,5 %.

5.3.2 Ukazatele obratu

Ukazatele obratu měří úroveň hospodaření a využívání jednotlivých složek majetku.

Tabulka 14 Ukazatele obratu (ve dnech)

	2016	2018	2017	2018	2019	2020
Doba obratu celkových aktiv	1 086	1 026	1 122	1 265	1 081	1 170
Doba obratu zásob	430	397	488	387	359	440
Prům. doba splatnosti kr. pohledávek	108	98	64	87	93	106
Prům. doba splatnosti kr. závazků	65	58	79	72	39	68

Zdroj: Sestaveno znalcem

Ukazatele obratu aktiv Společnosti jsou všeobecně poměrně vysoké, což potvrzuje domněnku, že Společnost má charakter spíše majetkové společnosti. Nejkratší je doba obratu krátkodobých závazků. To je však v porovnání s obratem krátkodobých pohledávek (který je delší) negativní jev, protože z úhrady pohledávek nelze plně financovat závazky.



5.3.3 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity měří schopnost podniku promptně uhrazovat své splatné závazky. Pro hodnocení této schopnosti je důležitý rozbor vzájemných vztahů mezi položkami aktiv a pasív, konkrétně mezi oběžnými aktivy a krátkodobými závazky.

Tabulka 15 Ukazatele likvidity

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Běžná likvidita	3,81	4,88	3,71	3,12	3,98	3,30
Rychlá likvidita	1,72	2,24	1,69	1,51	1,81	1,29
Peněžní likvidita	0,58	0,92	0,86	0,73	0,49	0,21

Zdroj: Sestaveno znalcem

Běžná likvidita (neboli likvidita III. stupně) nám říká, kolika korunami z našich celkových oběžných aktiv je pokryta 1 Kč našich krátkodobých závazků neboli kolikrát jsme schopni uspokojit naše věřitele, kdybychom v určitém momentě přeměnili tato oběžná aktiva na hotovost. Doporučená hodnota je v rozmezí 1,5 – 2,5.

Pohotová likvidita (neboli likvidita II. stupně) je „očistěna“ o ne zrovna příliš likvidní položku – zásoby. Jinak řečeno, kolika korunami našich pohledávek a hotovosti (pokladna či bankovní účet) je pokryta 1 Kč našich krátkodobých závazků. Doporučená hodnota je v rozmezí 0,7 – 1,2.

Okamžitá likvidita (neboli likvidita I. stupně) je právem považována za nejpřísnější likvidní ukazatel, neboť nám udává schopnost zaplatit své krátkodobé závazky „ihned“ – tedy pomocí hotovosti, peněz na bankovních účtech, šeky či krátkodobými cennými papíry. Doporučená hodnota je v rozmezí 0,2 - 0,5.

Hodnoty ukazatelů platební schopnosti hodnocené Společností vykazují ve sledovaném období 2015 až 2020 průměrné hodnoty, nicméně je nutno konstatovat, že Společnost potřebné likvidity dosahuje také díky bankovním závazkům.

5.3.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadlužení měří úroveň dlouhodobé finanční stability podniku. Pojem zadluženost vyjadřuje skutečnost, že podnik používá k financování svých aktiv a činností cizí zdroje (dluh). Používání cizích zdrojů ovlivňuje na jedné straně výnosnost vlastního kapitálu, na straně druhé riziko a zadluženost.

Tabulka 16 Ukazatele zadluženosti

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zadluženost celková	0,18	0,17	0,23	0,30	0,26	0,27
Zadluženost vlastního kapitálu	0,23	0,21	0,29	0,42	0,36	0,37
Úrokové krytí	-7,14	-7,89	4,01	-5,38	3,21	7,42
Krytí dl. majetku celkovým dl. kapitálem	1,58	1,64	1,58	1,42	1,42	1,42
Krytí dl. majetku vlastním kapitálem	1,41	1,46	1,35	1,10	1,13	1,14

Zdroj: Sestaveno znalcem

V roce 2020 celková zadluženost činila 27 %, což představuje v čase relativně stabilní míru zadluženosti.

Úrokové krytí podává informace o tom, kolikrát zisk před odpočtem úroků a daní (EBIT) pokrývá úrokové náklady společnosti. Pokud se hodnota tohoto ukazatele pohybuje cca okolo 8, může investor analyzovaný podnik považovat z tohoto hlediska za bezproblémový. Hodnotu 4 – 6 lze považovat za dobrou. Pokud však hodnota ukazatele klesne pod 3, je již nutná značná obezřetnost. Pod 2 jde o hodnotu značně rizikovou.



Z výše uvedených hodnot, které platí pro Společnost, lze shrnout, že se nenachází dlouhodobě v příliš příznivé situaci, jedinou výjimkou je rok 2020.

5.4 Shrnutí finanční analýzy

Z výše uvedených analytických poznatků o hospodaření Společnosti, lze konstatovat, že se jedná o společnost, která vlastní poměrně významný majetek a nadále tento majetek rozšiřuje. Výnosy z tohoto majetku jsou však relativně malé. Nelze ovšem opomenout, že se jedná o investice zejména do nemovitého perspektivního majetku, jehož cena v čase roste bez ohledu na to, jaké výnosy jsou realizovány.

Společnost tak má charakter majetkové společnosti více než provozní (i když provoz samozřejmě probíhá). Tato skutečnost má dopad na volbu oceňovací metody – lze očekávat, že Společnost bude mít nízkou hodnotu při výpočtu na bázi výnosů, z pohledu majetku tato hodnota však bude podstatně významnější.

V posledním roce se zvýšila efektivita Společnosti díky změně vlastnické struktury.

Na základě výše uvedeného lze potvrdit *going-concern princip* Společnosti.



6 Metodologie

6.1 Metody ocenění závodu jako celku³

V teorii i praxi oceňování závodů (dále také „podnik“)⁴ se využívá velké množství metod pro stanovení hodnoty společnosti, které lze sdružit do tří základních skupin: metody majetkové, metody výnosové a metody založené na tržním porovnání. V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu podniku lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Volba metody je závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována) a dále je také nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované společnosti (např. v jaké fázi rozvoje se firma nachází, jaké je její postavení na trhu a jaké jsou výhledy na budoucí prosperitu).

6.1.1 Metody majetkové

Při tomto přístupu k oceňování podniku je určitým způsobem oceňena každá majetková složka. Součtem těchto cen pak získáme souhrnné ocenění aktiv podniku. Odpočteme-li všechny dluhy a závazky, dostaneme hodnotu vlastního kapitálu. Rozlišujeme tyto majetkové metody:

- metoda účetní hodnoty
- metoda substanční hodnoty (věcná hodnota)
- metoda likvidační hodnoty

6.1.1.1 Metoda účetní hodnoty

Účetní hodnota podniku vyplývá z účetní evidence, která minimálně obsahuje následující informace:

- hodnota podniku celkem = aktiva (pasiva)
- hodnotu vlastního kapitálu = aktiva (pasiva) – cizí zdroje

Existuje celá řada výhrad proti použití této metody. Tyto výhrady se odvíjí především od rozdílných účetních technik. Účetní hodnota je však hodnocením podniku, které je třeba vzít v úvahu.

6.1.1.2 Metoda substanční hodnoty

Substanční hodnota podniku je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku. Tyto složky přitom oceňujeme k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzn. při splnění principu *going concern*). Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto.

Substanční metoda nechává stranou ocenění nekvantifikovatelných nehmotných složek – goodwill, pracovní síla, organizační struktura, vybudovaná síť odběratelů a dodavatelů. Výslednou hodnotu tedy označujeme jako neúplnou substanční hodnotu. Tato skutečnost je slabým článkem metody.

³ MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.

⁴ Vzhledem k dosud zažitě terminologii bude dále používán i původní pojem podnik namísto závodu.



6.1.1.3 Metoda likvidační hodnoty

Podstata metody likvidační hodnoty spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že podnik ukončí svoji činnost a jednotlivá aktiva budou rozprodána a splaceny veškeré závazky podniku včetně odměny likvidátora.

Konečný nárok vlastníků v případě likvidace podniku = hodnota podniku – hodnota závazků

Na rozdíl od metody substanční hodnoty klíčovou roli hraje faktor času, likvidátor musí v určitém čase rozprodat jednotlivé majetkové části. Protože se předpokládá prodej po částech, mohou některé specializované součásti ztratit na své hodnotě a jen obtížně se bude hledat kupec.

6.1.2 Metody výnosové

Metody výnosové představují skupinu metod, kde základem pro stanovení tržní hodnoty podniku je stanovení reálného výnosu pro vlastníka. Ocenění zahrnuje stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů za předpokladu nepřetržité ekonomické existence podniku (tj. při splnění principu going-concern). Mezi výnosové metody patří tyto metody:

- metody diskontovaných peněžních toků (discounted cash flow – DCF)
- metoda kapitalizovaných čistých výnosů
- metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added – EVA)

Při hledání tržní hodnoty si musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňovaného podniku očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

6.1.2.1 Metody diskontovaných peněžních toků (DCF- Discounted cash flow)

Metoda je alespoň z pohledu teorie považována za základní metodu oceňování. Lze dokonce vyslovit názor, že většina ostatních výnosových oceňovacích metod jsou především deriváty metody DCF. V praxi se nejčastěji uplatňují dvě varianty výpočtu peněžních toků:

- metoda „entity“ (entity = jednotka, zde označuje podnik jako celek)
- metoda „equity“ (equity = vlastní kapitál)

Při použití metody DCF entity probíhá výpočet ve dvou krocích. Nejprve vyjdeme z peněžních toků, které byly k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním získáme hodnotu podniku jako celku. Od ní pak v druhém kroku odečteme hodnotu cizího kapitálu ke dni ocenění, a získáme tak hodnotu vlastního kapitálu.

S použitím metody DCF equity vyjdeme z peněžních toků, které jsou k dispozici pouze vlastníkům podniku. Jejich diskontováním získáme přímo hodnotu vlastního kapitálu.

6.1.2.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů představuje nejjednodušší výnosovou metodu založenou na výkonnosti podniku, tj. na historické úrovni zisku. Základní myšlenkou je, že hodnotu podniku lze odvodit právě od hodnoty tzv. trvale udržitelné úrovně zisku podniku.

Časová řada minulých hospodářských výsledků se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň a je základem pro výpočet tzv. odnímatelného čistého výnosu. Odnímatelný čistý výnos je třeba chápat jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata podniku.



6.1.2.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added - EVA)

Metoda EVA na rozdíl od modelů DCF nepracuje s cash flow, nýbrž s ukazatelem ekonomické přidané hodnoty (tzv. „EVA“). Myšlenkový základ metody EVA staví na očekávaném výnosu, který musí pokrýt nejen náklady na cizí kapitál ale i náklady na kapitál vlastní a proto zahrnuje tzv. oportunitní náklady (tj. náklady ušlé příležitosti), které odečítá od operačního výsledku hospodaření.

Za jistých okolností má metoda EVA schopnost vyjadřovat stejné výsledky jako metoda DCF. Metoda DCF však musí splnit tyto podmínky:

- použít v metodě stejné průměrné vážené náklady kapitálu,
- výpočet volných peněžních toků musí vycházet z čistého provozního zisku po zdanění (NOPAT),
- investovaný provozně nutný kapitál musí být stejný jako u metody EVA.

6.1.3 Metody založené na analýze trhu (porovnávací)

Metody ocenění podniku založené na analýze trhu vycházejí z informací o konkrétních cenách či tržních hodnotách obdobných podniků. Pro správné stanovení je nezbytné, aby mezi jednotlivými porovnávanými podniky existovali malé či nepatrné rozdíly ať již z hlediska odvětví, produktů, právní formy, velikosti apod. Metody založené na analýze trhu jsou uplatňovány v těchto rovinách:

- srovnání s podobnými podniky, u nichž je hodnota známá
- odvození hodnoty podniku ze srovnatelných transakcí
- odvození hodnoty podniku z údajů o podnicích uváděných na burzu

Využití předností metod založených na analýze trhu je vázáno na rozvinutý kapitálový trh, časté a průhledné transakce s podniky a dostatek spolehlivých dat.

6.1.4 Metody kombinované

- metoda střední hodnoty
- metoda vážené střední hodnoty
- metoda nadzisku a superzisku

Pro stanovení hodnoty lze využít nejen substanční a výnosové metody ale i další, které jsou od nich odvozeny nebo jsou jejich kombinací. Tyto metody pracují s výsledky dříve uvedených metod a jsou užívány k syntéze výsledků ocenění.



6.2 Metody ocenění jednotlivých součástí závodu⁵

6.2.1 Metodologie ocenění nemovitých věcí

Hodnota nemovitého majetku je standardně oceňována třemi způsoby a to, porovnávacím způsobem nákladovým způsobem a výnosovým způsobem.

Výnosový přístup: „Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejný výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nemotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup: „Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určená pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionální, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Přístup porovnávací: Metoda porovnání je metodou porovnání mezi nemovitými věcmi srovnávacími a srovnatelnými s nemovitou věcí oceňovanou. Při metodě přímého porovnání jsou porovnávány kvalitativní parametry oceňované nemovité věci, které mají zřejmý dopad na hodnotu s kvalitativními parametry vzorku nemovitých věcí. Pro stanovení rozdílnosti mezi jednotlivými srovnávacími nemovitými věcmi od oceňované nemovité věci jsou stanovovány koeficienty odlišnosti, které upravují hodnoty nemovitých věcí použitých pro porovnání. Takto odvozená hodnota nemovitých věcí je hodnotou, popřípadě cenou oceňované nemovité věci. Z použitých porovnávacích případů jsou standardně vyloučeny extrémní hodnoty minima a maxima a je označen medián jako jeden náhled na hodnotu oceňované nemovité věci. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient srovnávací nemovité věci větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitá věc cenově horší, je koeficient srovnávací nemovité věci menší než 1. Pro zjišťování hodnot cenovým porovnáním nejsou žádným závazným předpokladem stanoveny koeficienty odlišnosti ani počet srovnávacích etalonů (těchto by však nemělo být méně než tři). Standardně si tyto koeficienty a jejich rozpětí volí zpracovatel sám podle druhu oceňované nemovité věci, s přihlédnutím k doporučením uvedeným v odborné literatuře a praxi.

Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnosti pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí

⁵ MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.



www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a inzerce srealty.cz a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Další relevantní odlišnosti jsou upraveny přiměřenými koeficienty. Úpravy jednotlivými koeficienty zohledňují:

K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen bydlení v čase je použit pro danou lokalitu přibližně 3 % ročně pro poslední tři roční období bez navýšení pro rok 2021 z důvodu situace na trhu.

K2 zohlednění předpokládaného technického a morálního opotřebení – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti mezi použitým vzorkem pro porovnání a předmětem ocenění.

K3 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám.

K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.

K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.

K6 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

K7 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potenciačních kupujících.

6.2.2 Metodologie ocenění movitých věcí a souboru movitých věcí

6.2.2.1 Ocenění movitých věcí porovnáním

U movitých věcí a souborů movitých věcí je neobjektivnějším způsobem ocenění stanovení hodnoty tržním porovnáním, tj. srovnání movitého majetku s dostupnými informacemi o cenách za obdobný majetek, tj. s obdobnou životností, funkcemi, opotřebením apod.

U tohoto způsobu je nevýhodou skutečnost, že jen u vybraných (nejpoužívanějších) zařízení je cena dostupná. V případě, že neexistuje vhodný vzorek srovnatelného majetku, je nutno užít alternativní způsob výpočtu.

6.2.2.2 Ocenění movitých věcí časovou cenou

Movité věci a soubory movitých věcí jsou tvořeny stroji a strojním zařízením, popř. jejich příslušenstvím.

Stroje a strojní zařízení, z hlediska fyzicky existujících technických objektů, posuzované podle tohoto standardu jsou: přístroje, automobily, stroje a zařízení, případně soubory strojů, zařízení a periférií (např. výrobní linky, pružné výrobní soustavy, robotizovaná pracoviště apod.), které mají samostatné technicko - ekonomické určení a výrobcem či prodejcem stanovené plnění výrobně - technické funkce.

6.2.2.2.1 Životnost

Schopnost stroje nebo zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav. Mezním stavem se rozumí stav stroje, ve kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních předpisů, a neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, nedodržování předepsané výrobní přesnosti strojem a pro neodstranitelné snížení efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu nebo



nutnost provedení generálních oprav. Pro účely kalkulace časové ceny strojů a strojních zařízení lze přihlídnout i k administrativně stanovené životnosti dle odpisování základních prostředků.

6.2.2.2.2 Údržba a opravy

Údržba

Je to souhrn činností zabezpečujících technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost provozu stroje. Patří sem zejména pravidelné technické prohlídky, ošetření, doplnění nebo výměna maziva apod. Zpravidla se vykonává bez demontáže dílů a bez výměny součástí.

Oprava

Je to souhrn činností, které odstraňují následky mechanického poškození, opotřebení celků, skupin nebo částí strojů. Opravou se obnovují správné funkce, přičemž nemusí být zachovány jmenovité rozměry částí, jaké jsou u nového původně vyrobeného stroje.

6.2.2.2.3 Modernizace a rekonstrukce

Stroje a strojní zařízení se mohou modernizovat nebo upravovat tak, že se nahradí některé části technicky pokrokovějším řešením, čímž se rozšíří jejich vybavenost příslušenstvím nebo jejich technologická použitelnost. Rekonstrukce jsou takové zásahy do konstrukce stroje, které mají za následek změnu jejich účelu nebo technických parametrů. Rekonstrukce může mít charakter přestavby nebo nestandardní úpravy.

Tyto změny obvykle mění i technickou hodnotu stroje (TH), kterou je potřeba zohlednit.

Mimořádná výbava (MV)

Je to vybavení stroje nad rámec standardně dodávané výbavy výrobcem pro typ, který zodpovídá pořizovací ceně stroje (PCS).

6.2.2.2.4 Technická hodnota (TH) v [%]

Zbytek technického života stroje ke dni ocenění v porovnání se strojem továrně novým (TH = 100%) a jeho prognózovanou životností.

Prognózovaná životnost (ŽS) [roky]

Je to předpokládaná technická životnost stroje stanovená na základě technických parametrů stroje a jeho předpokládaného využívání (směnnost a údržba).

6.2.2.2.5 Výchozí technická hodnota (VTH) v [%]

VTH je technická hodnota stroje (vyrobeného továrně nebo i svépomocí), nebo stroje po GO, BO, CO, nebo i stroje poškozeného, ve vztahu k hodnotě nového stroje továrně vyrobeného.

VTH u nového továrně vyrobeného stroje

VTH továrně vyrobeného stroje se stanoví: VTH = 100%

VTH po celkové opravě (CO)

VTH stanoví znalec podle rozsahu celkové opravy s uvažováním technického stavu neopravených skupin v rozsahu 50 - 80% hodnoty továrně vyrobeného nového stroje.

VTH = (50-80) %

VTH u strojů po generální opravě (GO)

U strojů po GO provedené ve specializované opravně nebo ve výrobním závodě stanoví znalec VTH takto:

VTH = 90%,



Bude-li stroj nebo zařízení po provedené GO se zřetelně podstandardně technickou úrovní opravy, je možno snížit VTH na méně než 90 %. $VTH \leq 90\%$

VTH u strojů po modernizaci.

U strojů prokazatelně zmodernizovaných (nebo vznikne-li kompletací nových či opravených montážních cellů a uzlů např. JÚS), u kterých došlo ke zvýšení užitekových vlastností a technických parametrů, a přitom toto není zohledněno ve zvýšení výchozí ceny stroje (VCS), lze stanovit VTH po vyčerpávajícím zdůvodnění na hodnotu větší než 100 %:

$$VTH \geq 100\%$$

6.2.2.2.6 Pořizovací cena (PC) [Kč]

Je cena, za kterou byl movitý majetek v dané době pořízen, včetně ceny spojené s pořízením (např.: montáž, doprava ap.) U PC stroje v době jeho nabytí je nutno uvést byla-li bývalou VOC, MOC či současnou cenou s DPH nebo bez DPH.

VOC - bývalá velkoobchodní cena [Kč]

MOC - bývalá maloobchodní cena [Kč]

DPH - daň z přidané hodnoty [Kč]

Hodnota pořizovací ceny strojů a strojních zařízení, zakoupených před měnovou odlukou v r. 1993 se udává v Kč.

o Výchozí cena (VCS) [Kč]

Výchozí cena stroje je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje v době oceňování

Výchozí cenou stroje pro výpočet časové ceny je:

a) v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, nebo u oficiálního prodejce nebo dovozce.

$$VCS = PC$$

b) v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrobí, nedováží ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena:

b1) Cenovým porovnáním

Porovnávají se zejména parametry, druh stroje, účel jeho používání

- koncepce konstrukce stroje (použité konstrukční materiály, druh pohonu, univerzálnost využití ap.)
- výkonové parametry (velikost, hlavní rozměry, rozměry pracovních orgánů, max. počet výrobků za jednotku času ap.)
- kvalita provedení (životnost podstatných skupin, technická úroveň výroby, ekologie provozu ap.)
- podmínky výroby (stroj sériového provedení, kusová výroba, individuální výroba)
- cena stroje na zahraničním trhu
- dostupnost servisu, náhradních dílů, opravitelnost

b2) Přepočtem historické pořizovací ceny



Požizovací cena z podnikové evidence (vždy uvést pramen), se přepočítá indexem růstu cen v příslušném oboru od data ocenění. Tyto indexy jsou periodicky vydávány Českým statistickým úřadem.

c) v případě, že oceňovaný stroj má uvedenou pořizovací cenu v zahraniční měně je nutno provést přepočet měny kurzem *valuty střed* k datu ocenění a pořizovací cenu uvést *bez daně*. Dále je nutno dopočíst clo dle celního sazebníku. Při ocenění v úrovni cen bez DPH je nutno dodatečně připočíst příslušnou sazbu DPH.

Ve výchozí ceně je vždy třeba zohlednit technickou úroveň oceňovaného stroje, vliv morálního opotřebení.

6.2.2.2.7 Časová cena (ČC) [Kč]

Časovou cenou ke dni ocenění se rozumí cena vypočtená tak, že výchozí cena stroje se vynásobí vypočtenou technickou hodnotou stroje, odvozenou od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a technického stavu zjištěného při prohlídce stroje. ČC je tedy TH vyjádřená v Kč.

6.2.2.2.8 Koeficient prodejnosti (KP) [-]

KP je cenový koeficient odpovídající nabídce a poptávce stroje na trhu v daném místě a čase. Pokud není KP stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě stroje shodného, popřípadě srovnatelného typu. Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami strojů stejného, případně srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu, v rozhodné době a v rozhodném místě.

6.2.2.2.9 Obecná cena (OC) [Kč]

Obecná cena je cena movitého majetku, za kterou by bylo možno oceňovaný stroj v rozhodné době a místě koupit nebo prodat na otevřeném trhu. Tato cena je v podstatě zprůměrovanou cenou strojů nebo zařízení, dosaženou prodejem zboží srovnatelného druhu, užitných vlastností, stáří apod. Zohledňuje v užitné hodnotě i další netechnické faktory, které nepostihuje stanovená výchozí ani časová cena stroje, ve smyslu definice odpovídá stavu nabídky a poptávky v daném místě a čase. Obecná cena se rovná ceně časové, vynásobené koeficientem prodejnosti.

6.2.2.2.10 Základní amortizace (ZA) [%]

Základní amortizace vyjadřuje opotřebení předmětu ocenění a pro její stanovení existuje v odborné literatuře řada metod.⁶ K volbě metody je vždy nutno přistupovat individuálně v závislosti na daném předmětu ocenění a jeho charakteristikách.

Mezi hojně v praxi využívané metody patří:

1. Metoda lineární

Předpokládá růst opotřebení přímo úměrně s časem, opotřebení se pohybuje v rozmezí od 0 do 1, na jehož konci je majetek již dále nepoužitelný.

$$\text{Celkové opotřebení} = \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}}$$

⁶ MAKOVEC, Jaromír. *Oceňování strojů a výrobních zařízení*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2006. 92 s. ISBN 80-245-1103-7.



2. Metoda lineární se zbytkem

Předpokládá, že majetek má i po dožití stále určitou hodnotu.

$Celkové opotřeben\dot{e}n\dot{ı} = c * \frac{st\acute{a}r\dot{ı}}{\dot{z}ivotnost}$, kde c = stupeň opotřeben\dot{ı}, např. do 0,9.

3. Metoda kvadratická

Předpokládá nízké opotřeben\dot{ı} v počáteční fázi využívání, v konečné fázi opotřeben\dot{ı} prudceji narůstá.

$$Celkové opotřeben\dot{e}n\dot{ı} = \frac{st\acute{a}r\dot{ı}^2}{\dot{z}ivotnost^2}$$

4. Metoda semikvadratická

Předpokládá vývoj opotřeben\dot{ı} jako průměr mezi lineární a kvadratickou metodou.

5. Metoda logaritmická

Vychází z pravidel složeného úrokování.

6. Metoda Vogelsova

Jedná se o formu progresivního opotřebování se zbytkovou hodnotou opotřeben\dot{ı}.

$$Celkové opotřeben\dot{e}n\dot{ı} = \frac{1 - o\check{c}ek\acute{a}van\acute{a} z\acute{ı}statkov\acute{a} hodnota}{2} * \left(3 * \frac{st\acute{a}r\dot{ı}}{\dot{z}ivotnost} - \frac{st\acute{a}r\dot{ı}^2}{\dot{z}ivotnost^2} \right)$$

7. Analytické metody

Celkové opotřeben\dot{ı} daného majetku vyjadřuje opotřeben\dot{ı} všech dílčích částí.

Přirážky a srážky upravují základní amortizaci. Přirážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty po provedené běžné opravě, nebo pokud je zřejmé, že stroj byl minimálně využíván. Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu stroje, vyšší opotřeben\dot{ı}, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění stroje zejména únikem provozních náplní, závady el. instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod. Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu stroje nesmí zvýšení překročit hodnotu stroje továrně nového. Jakkoli rozsáhlou a nákladnou opravou, tedy v krajním případě složením stroje ze skupin továrně nových, nemůže být sestaven stroj, který by měl vlastnosti lepší než stroj továrně nový.

6.2.2.2.11 Stanovení technické hodnoty (TH)

Technická hodnota (TH v %) se mění dle následujícího vztahu:

$$TH = VTH * (1 - ZA) * (1 \pm PS), \text{ kde}$$

VTH = výchozí technická hodnota,

ZA = základní amortizace,

PS = přirážky a srážky.

6.2.2.2.12 Stanovení výchozí ceny (CN, VCS)

Výchozí cenou pro stanovení časové ceny je:

a) je-li oceňovaný stroj dostupný na trhu, pak je VCS pořizovací cena nového stroje stejného typu, zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.

b) pokud se oceňovaný stroj již nevyrábí, nedováží a není dostupný na trhu, pak se stanoví VCS:

- b1) cenovým porovnáním



- b2) **přepočtem pořizovací ceny**, která se přepočítává **indexem růstu cen** v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem.

c) při použití pořizovací ceny v **zahraniční měně**, je nutno provést přepočet měny kurzem *valuty střed* k datu ocenění. Pořizovací cena se obvykle uvádí bez daně a se clem.

Ve výchozí ceně je vždy třeba zohlednit technickou úroveň oceňovaného stroje, vliv morálního opotřebení,

ad b2) Přepočet pořizovací ceny (PC)

VCS je stanovena z PC s využitím dostupných vstupních údajů (dokumentace provozní, evidenční, účetní) přepočtem na cenovou úroveň v době hodnocení.

U strojů, u kterých není známa PC, je tato stanovena odborným technickým odhadem resp. cenovou kalkulací. **Rozhodující je doba pořízení a cenový údaj k tomuto datu.** Cenovou základnu obecně tvoří cenová úroveň roku 1989.

Stroje a zařízení pořízené do roku 1975 jsou upraveny na cenovou úroveň roku 1989 koeficientem 1,5. Takto stanovená PC je porovnána s dostupnou cenou dle cenových podkladů, ceníků, katalogů (Stroje a zařízení mezi lety 1976 - 1989 oceňujeme indexem mezi 1,5 a 1,0).

VCS hodnoceného a oceňovaného movitého majetku k určitému datu se stanoví korekci pomocí koeficientů průměrného růstu cen průmyslových výrobků v ČR. Tyto koeficienty jsou zveřejňované statické údaje v odborné literatuře.

Do VCS není zahrnuta daň z přidané hodnoty (DPH) z toho důvodu, že DPH může být (bude) určena zadavatelem ZP dodatečně.

- o Výpočet časové ceny (ČC)

Časová cena stroje (ČC) je vyjádřením skutečné technické hodnoty (TH) stroje a zařízení k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením VCS jeho TH dle vztahu:

$$ČC = (VCS * TH) / 100$$

- o Výpočet obecné ceny (OC)

Obecná cena stroje se vypočte vynásobením časové ceny (ČC) a zjištěným koeficientem prodejnosti (Kp).

$$OC = ČC * Kp$$

6.2.2.2.13 Stanovení koeficientu prodejnosti (Kp)

Koeficient prodejnosti se vypočte z prodejních a časových cen strojů stejného, případně srovnatelného typu dosahovaných v posuzovaném období a lokalitě při prodeji na otevřeném trhu.

Když oceňovaný stroj není předmětem běžného prodeje, nelze vypočítat koeficient prodejnosti. V případě, že objednavatel posudku vyžaduje stanovení návrhu obecné ceny pro jednání o prodeji, pak je odhadcem stanovena cena jeho subjektivním názorem a tato skutečnost se v posudku uvede. Současně se vždy uvede i vypočtená časová cena.

V případě Společnosti jsou movité věci a soubory movitých věcí tvořeny Stroji a strojním zařízením (dále také jen „SaSZ“).



Stroje a strojní zařízení, z hlediska fyzicky existujících technických objektů, posuzované podle tohoto standardu jsou: přístroje, stroje a zařízení, případně soubory strojů, zařízení a periférií (např. výrobní linky, pružné výrobní soustavy, robotizovaná pracoviště apod.), které mají samostatné technicko - ekonomické určení a výrobcem či prodejcem stanovené plnění výrobně - technické funkce.

Stroje a strojní zařízení se obvykle skládají z montážních celků a skupin. Skupinou rozumíme funkční, konstrukční resp. montážní celek (např. pohon, rám s příslušenstvím, ovládací zařízení apod.). Skupiny strojů pozůstávají z uzlů a tyto ze součástí (dílů).

Stroje a strojní zařízení oceňujeme zásadně jako celek. Jedině v případě, že některá skupina má podstatně jiný technický stav (lepší nebo horší jako celek), doporučujeme oceňovat stroj rozčleněný na skupiny. Metodika oceňování skupin je stejná jako metodika oceňování celku. O tom, zda je potřeba členit stroj na skupiny, nebo není, rozhoduje znalec.

6.2.3 Základní přístupy k oceňování pohledávek

Z hlediska praktického postupu můžeme rozlišit následující okruhy případů:

1. Oceňování pohledávek souvisejících s provozem podniku, a to v rámci ocenění pokračujícího podniku jako celku.
2. Všechny ostatní případy, tj. především:
 - / oceňování pohledávek nesouvisejících s hlavním provozem v rámci oceňování podniku jako celku (např. půjčky poskytnuté jiným podnikům nebo osobám),
 - / samostatné oceňování jednotlivých pohledávek nebo souborů pohledávek např. pro účely jejich postoupení, vkladu do jiného podniku apod.

6.2.3.1 Ocenění provozně potřebných pohledávek

Do tohoto okruhu pohledávek spadají pohledávky, které se nacházejí v oběžných aktivech:

- / pohledávky z obchodních vztahů,
- / pohledávky ze sociálního a zdravotního pojištění,
- / daňové pohledávky vůči státu,
- / jiné pohledávky.

Při přeceňování těchto pohledávek se vychází z účetní hodnoty, která se upravuje tak, aby výsledná hodnota odrážela riziko nesplacení pohledávky a skutečnost, že se nejedná o hotové peníze, ale o budoucí příjem.

V tomto případě se používá tzv. skupinové (globální) ocenění. Pohledávky jsou rozděleny do šesti kategorií dle doby po splatnosti pohledávky. Samotné ocenění pak probíhá tak, že se zjistí jmenovité hodnoty pohledávek v jednotlivých kategoriích a ty se vynásobí koeficientem, který se pohybuje mezi 0 až 1 podle výše rizika nesplacení.



Tabulka 17 Členění pohledávek

Členění podle splatnosti pohledávek	Podíl k ústřednímu
pohledávky do lhůty splatnosti	0,97
pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	0,91
pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	0,8
po lhůtě splatnosti 90 až 180 dnů	0,61
pohledávky po splatnosti 180 - 360 dnů	0,32
pohledávky po splatnosti více než rok	0

6.2.4 Metodologie peněžních prostředků

Peněžní prostředky se oceňují vždy nominální hodnotou.

6.2.5 Metodologie ocenění závazků

Závazky do splatnosti jsou ponechávány v jejich účetní hodnotě. Závazky po splatnosti musejí být navýšeny o úroky z prodlení. Výše úroku z prodlení je stanovena⁷ v hodnotě repo sazby vyhlášené Českou národní bankou zvýšené o 8 p.b. Vzorec pro výpočet úroku z prodlení:

$$\text{úrok z prodlení} = \text{dlužná částka} \times \text{roční úroková sazba (v \%)} \times \frac{\text{počet dnů prodlení}}{\text{počet dnů v roce}}$$

⁷ <https://webdomu.cz/s/ke-stazeni-druzstva/kalkulacka-urok-z-prodleni>



C. POSUDKOVÁ ČÁST

7 Analýza hodnoty

7.1 Volba oceňovací metody

Z oceňovacích metod, které jsou popsány v předchozím textu, s ohledem na účel ocenění, využijeme více metod.

Společnost ZS Kratonohy a.s. je především majetkovou společností, tj. disponuje významným majetkem, oproti němuž je dosahování zisku minoritní záležitostí. Ačkoliv je zisk minimální, nevidíme za stávající situace rizika, které by fungování společnosti do budoucna mohly ohrozit, majetek je natolik významný, že případný zásadní dopad do výnosové části by mohl být pokryt likvidací (prodejem) majetku.

Z toho důvodu tedy můžeme potvrdit *princip going concern*. Jako vhodné se tedy jeví využití následujících metod:

- majetkové ocenění metodou účetní hodnoty (jako výchozí metody, nicméně pouze s doplňkovou funkcí);
- majetkové ocenění metodou likvidační hodnoty (jako hlavní metody, tj. jakou hodnotu by podílníci obdrželi v případě likvidace společnosti);
- výnosové ocenění metodou diskontovaného cash flow (DCF entity) (jako doplňující metody).

Pro stanovení hodnoty Společnosti bylo tedy vybráno výnosové a majetkové ocenění (výnosové pouze, doplňkově, neboť z pohledu výnosů vzhledem k celkovému majetku je hodnota nevýznamná).

Z majetkových metod byla jako výchozí základna zvolena metoda účetní hodnoty (book value).

Likvidační hodnota podniku je oceněním vycházejícím z hodnoty substance podniku, založené na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku. Tyto složky přitom oceňujeme k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzn. při splnění principu *going concern*). Dalším krokem po vyhodnocení hodnoty substance je simulace likvidace společnosti, tj. prodej jednotlivých složek majetku, vypořádání závazků (vůči dodavatelům ale i zaměstnancům).

Pro výnosové ocenění byla zvolena zejména metoda DCF entity. Ta poskytuje informaci o užítku, který společnost (obecně pak aktivum) může přinášet svým vlastníkům a věřitelům v budoucnu, v podobě očekávaných příjmů generovaných společností. Jak již bylo zmíněno, výnosové ocenění společnosti je velmi nízké, a dokonce i tato velmi nízká hodnota je založena na více než optimistickém finančním plánu, který je z hlediska skutečnosti a hospodaření společností v minulosti nerealistický. Metoda DCF entity má tedy rovněž roli doplňkovou.

7.2 Rozdělení majetku na provozně nutný a nenutný

Pozn.: rozdělení majetku je důležité pro výnosové ocenění společností, v majetkovém ocenění nemá význam.

Při rozdělení se vychází z předpokladu, že podnik pro své základní podnikatelské zaměření potřebuje aktiva určité velikosti a struktury, vč. přiměřených kapacitních rezerv. Aktiva nezbytná



pro základní podnikatelské zaměření jsou označována za aktiva provozně nutná. Ostatní aktiva jsou označována jako provozně nenutná/nepotřebná – jako neprovozní aktiva.

Důvody rozdělení jsou jednak v tom, že část aktiv vůbec nemusí být používána a neplynou z nich žádné nebo jen nízké příjmy, nebo neprovozní aktiva sice přinášejí nějaké příjmy, ale je s nimi spojeno podnikatelské riziko odlišné od hlavního provozu podniku.

U neprovozních aktiv se většinou předpokládá, že by je racionální vlastník mohl prodat, pronajmout nebo také zlikvidovat. Neprovozní aktiva se proto oceňují samostatně a jejich zjištěná hodnota se přičte k provozní části podniku na konci oceňovacích prací.

V případě společnosti ZS Kratonohy a.s. jsme neidentifikovali žádný neprovozní majetek.

7.3 Odhad hodnoty – ocenění majetkovou metodou účetní hodnoty (book value) k 31.12.2020

Jako první z metod je použita metoda účetní hodnoty. Jak již bylo zmíněno v popisu oceňovacích metod, nevýhodou metody je skutečnost, že vychází z historických, nikoliv tržních cen. V případě tohoto ocenění slouží jako metoda doplňková.

Východiskem pro stanovení účetní hodnoty vlastního kapitálu společnosti byly údaje k datu ocenění, tzn. 31.12.2020, poskytnuté zástupcem společnosti. Podle těchto podkladů byla účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti ve výši 222 500 tis. Kč.

Tabulka 18 Ocenění společnosti ZS Kratonohy a.s. účetní metodou k 31.12.2020

Název	Označení	Zn.	k 31.12.2020
Pohledávky za upsané v. jmění	PVK _{UH}	+	0
Nehmotný dlouhodobý majetek	NDM _{UH}	+	0
Hmotný dlouhodobý majetek	HDM _{UH}	+	196 000
Dlouhodobý finanční majetek	DFM _{UH}	+	8
Zásoby	ZAS _{UH}	+	51 528
Dlouhodobé a krátkodobé pohledávky	POHL _{UH}	+	51 029
Krátkodobý finanční majetek	KFM _{UH}	+	5 416
Rezervy	R _{UH}	-	0
Dlouhodobé a krátkodobé závazky	ZAV _{UH}	-	29 160
Bankovní úvěry a výpomoci	BU _{UH}	-	53 025
Časová rozlišení	CR _{UH}	+ (-)	693
Účetní hodnota	UHC_{OM}	=	222 487
Účetní hodnota zaokrouhleně	UHC_{OM}	=	222 500

Zdroj: Sestaveno znalcem

Hodnota jmění společnosti ZS Kratonohy a.s. stanovená účetní metodou ocenění k datu 31.12.2020 činí zaokrouhleně 222 500 tis. Kč.

7.4 Odhad hodnoty – ocenění výnosovou metodou DCF entity k 30.12.2020

Výpočet hodnoty vlastního kapitálu prostřednictvím metody DCF entity probíhá ve dvou krocích. V prvním kroku se stanoví celková hodnota podniku – obchodního závodu (tzv. brutto hodnota). Celkovou hodnotu podniku získáme diskontováním peněžních toků generovaných provozní oblastí podniku, nejčastěji se tato hodnota odvozuje jako součet diskontovaných peněžních toků z projektovaného finančního plánu (tzv. první fáze) a následné pokračující hodnoty (tzv. druhá fáze).



Výsledné ocenění pak představuje pouze „provozní“ hodnotu podniku – části obchodního závodu, tedy hodnotu provozně nutného investovaného kapitálu.

Ve druhém kroku je od celkové hodnoty podniku odečtena současná hodnota úročeného cizího kapitálu (získáme tzv. netto hodnotu). Na závěr je k netto hodnotě přičtena hodnota neprovozního majetku společnosti.

Při modelování výnosového ocenění metodou DCF entity jsme sestavovali vzhledem ke stavu hospodaření finanční plán tak, aby výsledkem ocenění byla hodnota kladná. Tento finanční plán tedy byl sestaven velmi optimisticky a v některých parametrech neodráží historický vývoj či nutné vynaložení investic.

Tento postup tedy vypovídá o tom, že z výnosového pohledu je hodnota Společnosti s ohledem na vyšší majetku v podstatě nulová, nebo záporná, což by z pohledu účelu ocenění nedávalo smysl. Z toho důvodu je také výnosové ocenění použito pouze jako podpůrné a pro dokreslení celé situace.

7.4.1 Finanční plán

Finanční plán části obchodního závodu jsme sestavili na základě poskytnutých informací a podkladů do konce účetního období 2026 a slouží jako východiště pro ocenění výnosovou metodou. Při tvorbě plánu v běžných cenách jsme vyšli z jednotlivých generátorů hodnoty.

Jak ale bylo již výše zmíněno, pro účely srovnání s majetkovou hodnotou vypočtenou v Posudku dále, byl finanční plán sestaven velmi optimisticky a nezohledňuje některé náklady či investice, které budou muset být vynaloženy.

V dalším textu budou popsány nejvýznamnější položky tohoto optimistického plánu, resp. generátory hodnoty.

7.4.1.1 Tržby

Hlavním zdrojem tržeb společnosti jsou tržby z rostlinné a živočišné výroby, dále se na tržbách promítají výnosy z těžby písku.

Tržby společnosti se ve sledovaném období pohybovaly mezi 87 mil. Kč a 98 mil. Kč. Nejnižší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018 a nejvyšší v roce 2019. V roce 2020 bylo dosaženo celkem 95 mil. Kč. K největšímu nárůstu tržeb došlo tedy v letech 2018/2019, rok 2020 zaznamenal menší propad.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že absolutní výše tržeb je spíše konstantní.

V následujícím období proto počítáme s konzervativním růstem tržeb na úrovni 3% a to v případě vlastních výkonů. Vzhledem k očekávanému růstu cen, který se již postupně projevuje, je tato výše odůvodnitelná. Prodej zboží jsme prakticky vyloučili, protože byl v minulých letech zanedbatelný a navíc ztrátový. Vyloučení vlivu prodej zboží se v následujících tabulkách projevil nižším růstem tržeb v prvním roce plánu.

Celková predikce tržeb je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 19 Historie tržeb

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby	90 904	93 611	92 064	87 382	99 329	95 123
Tempo růstu	Ns.	3,0%	-1,6%	-5,1%	12,5%	-3,3%

Zdroj: Sestaveno znalcem



Tabulka 20 Predílce tržeb

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tržby	97 164	100 110	103 113	106 206	109 303	112 674	116 055
Tempo růstu	2,2%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.4.1.2 Provozní zisková marže

Provozní ziskovou marží pro účely sestavení finančního plánu rozumíme poměr **korigovaného provozního výsledku hospodaření před odpisy k tržbám**.

Pro sestavení provozní ziskové marže je důležité sestavit analýzu provozní ziskové marže zdola (dle nákladových položek) a dále shora (dle historického a budoucího vývoje marže). Poté je nezbytné tyto dvě analýzy vzájemně porovnat a sladit tak, aby obě prognózy byly shodné.

7.4.1.2.1 Prognóza provozní ziskové marže shora

Tato prognóza vychází z vývoje provozní ziskové marže za minulost a z očekávaného vývoje v budoucnosti.

Tabulka 21 Provozní zisková marže v minulosti

	2016	2018	2017	2018	2019	2020
Provozní zisková marže	12,6%	12,1%	18,6%	3,7%	15,6%	22,3%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Tabulka 22 Provozní zisková marže do budoucnosti

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Provozní zisková marže	18,3%	19,3%	19,3%	18,2%	19,1%	18,1%	18,0%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Z historických hodnot vidíme, že provozní zisková marže byla dříve velmi volatili a relativně nízká. Do budoucna plánujeme ziskovou marži na mírně nadprůměrné úrovni (viz optimistický finanční plán).

7.4.1.2.2 Prognóza provozní ziskové marže zdola

Prognóza provozní ziskové marže zdola vychází z prognózy hlavních nákladových položek.

7.4.1.2.2.1 Výkonová spotřeba a náklady vynaložené na prodané zboží

Ve sledovaném historickém období je zřejmý relativně stabilní poměr výkonové spotřeby vzhledem k tržbám. Tento trend vychází z rozpočtovaných nákladů a do budoucna budeme uvažovat obdobný trend. Neuvažovali jsme pouze náklady na prodané zboží, neboť tato aktivita byla ztrátová.

Tabulka 23 Vývoj nákladů na prodané zboží a výk. spotřeby

	2016	2018	2017	2018	2019	2020
Náklady vynaložené na prodané zboží	341	2 648	670	440	582	606
Podíl na tržbách za prodej zboží	271,6%	109,4%	746,1%	794,7%	161,7%	126,7%
Výkonová spotřeba	71 587	87 827	67 662	64 082	71 262	70 676
Podíl na tržbách	78,8%	72,2%	73,6%	73,3%	72,5%	74,2%
Spotřeba materiálů a energie	41 135	38 474	38 663	38 917	41 538	41 787
Podíl na tržbách	45,3%	42,2%	38,8%	46,7%	42,2%	43,8%
Služby	30 462	28 163	30 999	24 166	29 714	28 889
Podíl na tržbách	33,5%	30,1%	33,7%	27,7%	30,2%	30,3%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Tabulka 24 Vývoj plánované výkonové spotřeby a nákladů na prodané zboží

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0	0	0	0	0	0
Podíl na tržbách za prodej zboží	n.a.						
Výkonová spotřeba	71 413	73 665	75 762	78 035	80 376	82 787	85 271
Podíl na tržbách	73,5%	73,5%	73,5%	73,6%	73,8%	73,5%	73,6%
Spotřeba materiálů a energie	41 892	43 149	44 443	45 776	47 150	48 584	50 021
Podíl na tržbách	45,1%	43,1%	43,1%	43,1%	43,1%	43,1%	43,1%
Služby	29 521	30 407	31 319	32 269	33 226	34 223	35 260
Podíl na tržbách	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%

Zdroj: Sestaveno znalcem



7.4.1.2.2.2 Osobní náklady

Absolutní hodnota osobních nákladů ve sledovaném období zvýšila a představuje významný podíl na celkových nákladech Společnosti.

V následujících tabulkách je uveden historický vývoj osobních nákladů a projekce budoucího vývoje, u něž nepočítáme s vysokým růstem osobních nákladů, ke kterému zřejmě dojde (viz optimistický scénář).

Tabulka 25 Vývoj osobních nákladů v předchozích letech

	2014	2016	2017	2018	2019	2020
Osobní náklady	23 522	23 893	25 011	26 262	27 746	27 405
Mzdové náklady	17 330	17 501	18 956	19 174	20 372	20 187
Podíl osobních nákladů na tržbách	25,8%	25,6%	26,2%	30,1%	28,2%	26,8%

Zdroj: Sestaveno značcem

Tabulka 26 Vývoj plánovaných osobních nákladů v následujících letech

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Osobní náklady	27 982	28 632	29 697	30 567	31 505	32 450	33 424
Mzdové náklady	20 187	20 187	20 187	20 107	20 187	20 187	20 187
Podíl osobních nákladů na tržbách	26,8%	26,8%	26,8%	26,8%	26,0%	26,8%	26,8%

Zdroj: Sestaveno značcem

7.4.1.2.2.3 Rekapitulace provozní ziskové marže odvozené zdola

Provozní zisková marže odvozená zdola je tvořena stěžejními nákladovými položkami vymezenými výše a také ostatními provozními a finančními náklady a výnosy. Projektovaná míra zisku (ve smyslu poměru korigovaného provozního výsledku hospodaření před odpisy k tržbám) je plánována nižší než v předchozích 2 letech.

Tabulka 27 Provozní zisková marže (v %)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Provozní zisková marže	19,3%	19,3%	19,2%	19,2%	19,1%	18,1%	19,0%

Zdroj: Sestaveno značcem

7.4.1.2.3 Investice do dlouhodobého majetku a odpisy

Společnost ve sledovaném období vlastnila a i nadále vlastní velké množství dlouhodobého majetku. Majetek spočívá především v pozemcích (orná půda) a hospodářských stavbách. Ve sledovaném období byly některé pozemky dokoupeny + byly postaveny nové hospodářské budovy (teletnik).

V následujících tabulkách je Dlouhodobý majetek znázorněn včetně odpisů a investic.

Tabulka 28 Odpisy a investice do dlouhodobého majetku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dlouhodobý majetek (provozně nutný)	157 481	149 275	162 553	183 980	191 028	196 000
Odpisy dlouhodobého majetku	17 415	17 275	16 342	11 469	11 464	12 286
Investice do dl. majetku	175 448	9 692	28 795	43 265	8 707	17 543

Zdroj: Sestaveno značcem

Následující tabulka zobrazuje predikci vývoje dlouhodobého majetku. Investice byly naplánovány mírně nad na úrovni odpisů, ačkoliv v rámci modernizace provozu, do kterého se Společnost pustila, bude třeba více investic.

Tabulka 29 Plán odpisů a investic do dlouhodobého majetku

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dlouhodobý majetek (provozně nutný)	186 392	186 785	197 178	197 573	187 968	198 364	198 761
Odpisy dlouhodobého majetku	12 544	12 569	12 894	12 619	12 646	12 670	12 685
Investice do dl. majetku	12 936	12 952	12 988	13 014	13 040	13 066	13 082

Zdroj: Sestaveno značcem



7.4.1.2.4 Pracovní kapitál

Pracovní kapitál je stanoven následovně:

Pracovní kapitál = Krátkodobý finanční majetek

- + Zásoby
- + Pohledávky
- + Časové rozlišení aktivní
- Neúročené závazky
- Časové rozlišení pasivní

Projekce pracovního kapitálu se v případě krátkodobého finančního majetku odvíjí od stanovené provozně nutné likvidity 1. stupně (peněžní likvidita), v případě zásob, pohledávek a neúročených závazků z odhadnutých budoucích dob obratu. Časové rozlišení aktivní i pasivní je obvykle plánováno jako % z tržeb.

Tabulka 30 Historické doby obratu jednotlivých složek pracovního kapitálu (ve dnech)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zásoby	430	397	498	387	359	440
Pohledávky	108	96	84	87	83	108
Krátkodobé závazky	58	59	73	72	39	68
Provozně nutné likvidita	30%	30%	30%	30%	31%	30%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Doby obratu krátkodobých pohledávek a obratu krátkodobých závazků jsou poměrně dobré, a do budoucna jsme zvolili doby obratu na úrovni geometricky váženého průměru posledních tří až čtyř let.

Tabulka 31 Plánované doby obratu jednotlivých složek pracovního kapitálu (ve dnech)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Zásoby	419	419	419	419	419	419	419
Pohledávky	97	97	97	97	97	97	97
Krátkodobé závazky	61	61	61	61	61	61	61
Provozně nutné likvidita	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

Zdroj: Sestaveno znalcem

Na základě těchto předpokladů jsme dopočetli jednotlivé složky pracovního kapitálu a stanovili jejich plán pro plánované období 2021 až 2027.

Tabulka 32 Historické hodnoty jednotlivých složek nutného pracovního kapitálu

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Obecný majetek	81 008	75 033	79 307	69 954	70 712	85 515
Zásoby	48 652	45 779	51 081	42 830	41 413	51 628
Pohledávky	26 974	24 888	21 133	20 836	25 142	27 728
Krátkodobý finanční majetek	6 087	4 496	6 221	6 378	3 302	6 416
Krátkodobé závazky	18 882	14 876	20 498	17 819	10 712	18 332
Pracovní kapitál – provozně nutný	64 119	80 460	68 880	62 027	69 707	87 032
Investice do provozně nutného pracovního kapitálu	64 119	-4 089	-1 380	-8 633	7 879	7 328
Pracovní kapitál / Tržby	70,5%	84,1%	83,7%	59,5%	80,7%	70,8%

Zdroj: Sestaveno znalcem



Tabulka 33 Plánované hodnoty jednotlivých složek nutného pracovního kapitálu

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Oběžný majetek	79 662	82 041	84 503	87 038	89 649	92 338	95 109
Zásoby	48 055	49 497	50 982	52 511	54 087	55 709	57 380
Pohledávky	25 727	26 498	27 293	28 112	28 955	29 824	30 719
Krátkodobý finanční majetek	6 008	6 169	6 313	6 472	6 638	6 806	6 980
Krátkodobé závazky	18 892	17 193	17 709	18 240	18 788	19 351	19 932
Pracovní kapitál – provozně nutný	62 805	64 689	66 630	68 629	70 608	72 608	74 693
Investice do provozně nutného pracovního kapitálu	-4 223	1 804	1 941	1 989	2 059	2 121	2 184
Pracovní kapitál / Tržby	64,6%	64,6%	64,6%	64,5%	64,6%	64,6%	64,6%

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.4.1.2.5 Další položky finančního plánu

7.4.1.2.5.1 Ostatní provozní výnosy a náklady

Položky ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady nepředstavovaly v minulosti významnou část výsledovky Společnosti, proto byly odhadnuty v podobné výši jako v posledním roce sledovaného období.

7.4.1.2.5.2 Ostatní finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy a náklady byly naplánovány na základě jejich vývoje v minulosti, podobně jako provozní výnosy a náklady.

Následující tabulky představují plánovanou rozvahu a výkaz zisku a ztrát do budoucna.

Tabulka 34 Plánované hodnoty zkrácené rozvahy

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
AKTIVA CELKEM	289 890	297 844	296 500	295 725	295 634	295 940	296 967
Dlouhodobý majetek	196 392	196 785	197 178	197 573	197 969	198 364	198 781
% Aktiv celkem	65,5%	66,1%	66,5%	66,8%	67,0%	67,0%	66,9%
Oběžné aktiva	102 636	100 171	98 406	97 210	96 596	96 576	97 167
% Aktiv celkem	34,2%	33,6%	33,2%	32,9%	32,7%	32,6%	32,7%
Zásoby	48 055	49 497	50 982	52 511	54 087	55 709	57 380
Dlouhodobé pohledávky	23 300	23 300	23 300	23 300	23 300	23 300	23 300
Krátkodobé pohledávky	25 727	26 498	27 293	28 112	28 955	29 824	30 719
Krátkodobý finanční majetek	5 554	6 778	-3 169	-6 713	-9 747	-12 257	-14 233
Vlastní kapitál	226 547	230 998	238 131	241 820	248 077	254 914	262 345
% Pasiv celkem	76,6%	77,6%	79,6%	81,8%	83,9%	86,1%	88,3%
Základní kapitál	224 930	224 930	224 930	224 930	224 930	224 930	224 930
VH minulých let	-27 387	-23 307	-18 858	-13 723	-8 034	-1 777	5 080
VH běžného úč. období	4 060	4 448	5 135	5 689	6 257	6 837	7 491
Cizí zdroje	73 188	66 689	60 205	53 736	47 284	40 847	34 428
% Pasiv celkem	24,4%	22,4%	20,3%	18,2%	16,0%	13,8%	11,6%
Rezervy	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828
Krátkodobé závazky	16 692	17 193	17 709	18 240	18 788	19 351	19 932
Bankovní úvěry	45 668	38 668	31 668	24 668	17 668	10 668	3 668

Zdroj: Sestaveno znalcem

Nárůst bilanční sumy v průběhu plánovaného období je dán růstem hospodářského výsledku. Tento zisk může být odčerpáván vlastníky, nicméně tato skutečnost nemá na hodnotu společnosti vliv, proto jsme ho v rámci bilanční sumy ponechali pro představu celkového vyprodukovaného zisku.



Tabulka 35 Plánované hodnoty výkazu zisku a ztrát

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tržby	97 184	100 116	103 113	106 206	109 393	112 674	116 056
Výkony celkem	102 304	105 313	108 413	111 605	114 893	118 280	121 768
Spolřeba materiálu a energie	41 682	43 149	44 443	45 778	47 150	48 584	50 021
Služby	29 521	30 407	31 319	32 259	33 226	34 223	35 250
Přidaná hodnota	30 691	31 758	32 651	33 570	34 517	35 493	36 496
% celkových tržeb	31,6%	31,7%	31,7%	31,6%	31,6%	31,5%	31,4%
Osobní náklady	27 992	28 832	28 897	30 587	31 505	32 450	33 424
Odpisy	12 544	12 589	12 594	12 619	12 645	12 670	12 695
Provozní VH	6 247	6 725	7 219	7 726	8 253	8 795	9 354
% celkových tržeb	6,4%	6,7%	7,0%	7,3%	7,5%	7,8%	8,1%
Nákladové úroky	1 234	1 234	879	704	529	354	179
VH za účetní období	4 060	4 448	5 135	5 689	6 257	6 837	7 431
% celkových tržeb	4,2%	4,4%	5,0%	5,4%	5,7%	6,1%	6,4%

Zdroj: Sestaveno značcem

7.4.2 Diskontní sazba

Princip metody DCF spočívá v tom, že diskontováním budoucích peněžních toků získáme ocenění investovaného vloženého kapitálu. Diskontní sazba tak přepočítává budoucí hodnotu peněžního toku na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto peněžního toku. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V případě použití metody ocenění DCF entity, ve které se kalkulují peněžní toky pro vlastníky i věřitele, odpovídá diskontní sazba váženým nákladům vlastního a cizího kapitálu (WACC).

Vzorec pro stanovení diskontní sazby – WACC:

$$WACC = N_{CK} * (1 - d) * \frac{CK}{K} + N_{VK} * \frac{VK}{K}$$

kde:

N_{CK} = náklady cizího kapitálu,

N_{VK} = náklady vlastního kapitálu,

d = sazba daně z příjmu,

CK = úročený cizí kapitál,

VK = vlastní kapitál,

K = celkový zpoplatněný kapitál ($K=CK+VK$).

7.4.2.1 Náklady vlastního kapitálu

Při stanovení nákladů pro vlastní kapitál vyjdeme z modifikovaného modelu pro oceňování kapitálových aktiv (CAPM). Model oceňování aktiv stanovuje náklady vlastního kapitálu jako:

$$N_{VK} = R_f + \text{beta} * RPT + RPZ + SP$$

kde

R_f = bezriziková úroková sazba,

beta = míra systematického rizika,

RPT = riziková prémie trhu,



RPZ = riziková prémie země,

SP = specifické přírážky.

Model CAPM ve své podstatě postihuje pouze systematická rizika, která jsou vyvolána faktory ovlivňující celý kapitálový trh (např. makroekonomické nebo politické vlivy) a není možné je eliminovat. Naproti tomu nesystematická rizika (resp. specifická) jsou spojena s konkrétní společností.

Podle odborné literatury⁸ lze základní vzorec CAPM v případě potřeby modifikovat specifickými přírážkami:

- přírážka pro malé společnosti
- přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností
- přírážka za nižší likviditu vlastnických podílů.

CAPM model nepopisuje specifická rizika, proto je nutné náklady vlastního kapitálu doplnit o přírážky, resp. srážky, vymezující rizikovost společnosti nad rámec rizika trhu.

V dalším textu vymezíme konkrétně jednotlivé komponenty modelu CAPM a stanovíme jejich hodnoty.

7.4.2.2 Bezriziková úroková sazba (R_f)

Bezriziková úroková sazba je založena na výnosnosti dlouhodobých státních dluhopisů, které se vyznačují nízkým rizikem a odrážejí dlouhodobé inflační očekávání.

Bezriziková úroková sazba byla odvozena od výnosnosti amerických dlouhodobých státních dluhopisů (T-bonds). Bezriziková úroková míra je stanovena jako geometrický průměr výnosnosti vládních dluhopisů USA za období 1928-2020 ve výši 4,95%. Použité informace jsou dostupné na webových stránkách profesora Damodarana⁹.

7.4.2.3 Odhad koeficientu beta

Koeficient beta hodnotí rizikovost odvětví relativně ve vztahu ke kapitálovému riziku celého trhu. Pokud je $\beta = 1$, je riziko, a tudíž i prémie za riziko daného odvětví na úrovni průměru kapitálového trhu. Je-li beta větší (nebo menší) než 1, je i riziková přírážka větší (nebo menší) než průměrná riziková prémie kapitálového trhu.

Při stanovení koeficientu beta jsme vycházeli z dostupných informací o koeficientech beta nezadlužených podniků amerických společností působících v relevantním odvětví – zde jsme zvolili odvětví Farming/Agriculture¹⁰, jehož rámec byl nejhodnějším odvětvím z ostatních.

Koeficient beta nezadlužených podniků jsme stanovili na 0,41.

7.4.2.4 Riziková prémie trhu (RPT)

Riziková prémie oceňuje výnosnost tržního portfolia, převyšující bezrizikovou úrokovou sazbu. Výše rizikové premie vyjadřuje výnosové ocenění rizikovosti tržního portfolia.

⁸ MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3.

⁹ Damodaran Online [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupný z WWW: <<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>>

¹⁰ Damodaran Online [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupný z WWW: <<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>>



Riziková prémie trhu byla odvozena na základě geometrického průměru výnosnosti tržního portfolia v USA za období 1928 - 2020 a geometrického průměru výnosnosti vládních dluhopisů USA za totéž období výši 4,84 %.¹¹

7.4.2.5 Riziková prémie země (RPZ)

Riziková prémie země zohledňuje vyšší rizikovost národního trhu oproti trhu americkému, ze kterého byl převzat parametr výpočtu nákladů vlastního kapitálu RPT. Riziko selhání České republiky je dle zdrojů uváděných prof. Damodaranem 0,59 %¹². Tato hodnota je již upravena o rozdíl volatility trhu akcií a volatilitu vládních dluhopisů použitím orientačního koeficientu.

Rizikovou přírážku země jsme dále upravili o dlouhodobé rozdíly v inflaci mezi Českou republikou a USA. Rozdíl byl vypočten na 1,2 % a s touto hodnotou budeme počítat i v prognóze na následující období. Riziko selhání země upravené o inflační diferenciál pak je 1,79 %.

7.4.2.6 Specifické rizikové přírážky (SP)

Při stanovení rizikové přírážky jsme vycházeli z odborného článku **Kvantifikace prémie za velikost pro střední Evropu**, publikováno v časopisu *Odhadce a oceňování* (2008), Autoři článku: Ing. Tomáš Jeřábek, Darby Private Equity/Franklin Templeton Investments (Rakousko), Ing. Petr Čihák Ph.D., Deloitte Advisory, s.r.o. (Česká republika)

Provedená analýza potvrzuje závislost velikosti společnosti, očekávaného výnosu a tím závislost prémie za velikost. V případě největších společností reprezentovaných prvním tercilem je dokonce odhalen diskont z diskontní míry za velikost společnosti.

Následující tabulka ukazuje závislost prémie za velikost v závislosti na MVE (MVE – market value of equity, tržní hodnota vlastního kapitálu). Dle uvedené studie odhadujeme prémie za velikost společnosti dle tržní hodnoty vlastního kapitálu na 2,8 %.

Tabulka 36 Prémie za velikost společnosti dle její MVE¹³

Rozdělení dle MVE	MVE od (mil. Kč)	MVE do (mil. Kč)	Premie za velikost
První tercil	3 258	376 528	-1,90%
Druhý tercil	381	3 258	0,8%
Třetí tercil	1	381	2,80%

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.4.3 Náklady cizího kapitálu

Společnost ke svému financování využívá Bankovní úvěry. Bankovní úvěry jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 53 mil. Kč. Část úvěrů, které jsou splatné během roku, jsou evidovány jako krátkodobý úvěr ve výši 7 357 mil. Kč na konci roku 2020.

Výše úrokové sazby byla vypočtena jako vážený průměr úrokových sazeb u aktuálně využívaných úvěrů.

Tabulka 37 Náklady cizího kapitálu pro jednotlivé roky

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Náklady cizího kapitálu	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Zdroj: Sestaveno znalcem

¹¹ Damodaran Online [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupný z WWW: <<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>>

¹² Damodaran Online [online]. [cit. 2021-05-01]. Dostupný z WWW: <<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>>

¹³ Jeřábek, T., Čihák, P. Kvantifikace prémie za velikost pro střední Evropu. Časopis *Odhadce a oceňování majetku*. Česká komora odhadců majetku. 2/2008



7.4.3.1 Výsledná kalkulace diskontní sazby

Tabulka 38 Výpočet diskontní sazby (WACC) pro jednotlivé roky

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bezriziková výnosová míra	4,90%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%
Riziková prémie	4,84%	4,84%	4,04%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%
Nezadlužená beta	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Zadlužená beta	0,48	0,49	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
Riziková prémie země opravená o inflaci	1,78%	1,79%	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%	1,78%
Specifická riziková přírůstky	2,8%	2,8%	2,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
Náklady vlastního kapitálu	11,90%	11,92%	11,90%	11,88%	11,87%	11,85%	11,84%
Váha vlastního kapitálu	81,8%	80,8%	81,7%	82,4%	83,0%	83,8%	84,1%
Náklady cizího úročeného kapitálu	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Váha cizího úročeného kapitálu	18,2%	19,2%	18,3%	17,6%	17,0%	16,4%	15,9%
Diskontní sazba (WACC)	10,10%	10,02%	10,09%	10,14%	10,20%	10,24%	10,28%

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.4.4 Výpočet volného cash flow a stanovení hodnoty první fáze

Cílem této výpočetní fáze je stanovení volných peněžních prostředků, které lze z podniku uvolnit, aniž by byla ohrožena provozní činnost podniku. Při použití metody DCF se jedná o volné peněžní prostředky pro vlastníky i věřitele.

Východiskem pro výpočet hodnoty první fáze je provozní výsledek odvozený z finančního plánu. Volný peněžní tok (FCF) je tvořen:

FCF =	korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH ¹⁴)
	- upravená daň z příjmu (= KPVH * daňová sazba)
	+ odpisy
	- investice do provozního pracovního kapitálu
	- investice na pořízení dlouhodobého majetku

Tabulka 39 Volné peněžní toky projekce včetně výpočtu hodnoty první fáze

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Korigovaný provozní HV před zdaněním	6 247	8 725	7 219	7 728	8 263	8 795	9 354
Daňová sazba	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Zdanění korigovaného zisku	1 187	1 279	1 372	1 460	1 568	1 671	1 777
Korigovaný provozní HV po zdanění	5 060	5 447	5 847	6 268	6 695	7 124	7 576
Odpisy stávajících aktiv	12 644	12 589	12 534	12 018	12 845	12 870	12 696
Investice do provozního kapitálu	-4 227	1 804	1 841	1 989	2 059	2 121	2 184
Investice na pořízení dlouhodobého majetku	12 938	12 982	12 988	13 014	13 040	13 066	13 092
Volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele	6 685	3 171	3 813	3 687	4 234	4 607	4 985
Diskontní faktor	0,91	0,83	0,75	0,68	0,62	0,58	0,51
Diskontovaný volný peněžní tok	6 079	2 617	2 854	2 502	2 614	2 682	2 538
Kumulovaný diskontovaný volný peněžní tok	23 698	15 819	13 042	10 387	7 735	5 121	2 538

Zdroj: Sestaveno znalcem

Současná hodnota vlastního jmění pro výpočet první fáze činí 23 698 tis. Kč.

7.4.5 Stanovení hodnoty druhé fáze

Druhou fází rozumíme období, pro které již nebyl sestaven finanční plán. Hodnota druhé fáze představuje ocenění peněžních toků, které bude podnik – část obchodního závodu generovat od konce první fáze do nekonečna.

¹⁴ KPVH je stanoven jako Přidaná hodnota – Osobní náklady – Daně – Odpisy + Ostatní provozní výnosy – Ostatní provozní náklady + Ostatní finanční výnosy – Ostatní finanční náklady



Hodnota druhé fáze je stanovena na základě použití Gordonova vzorce jako současná hodnota perpetuity. Perpetuita představuje součet nekonečné řady volných peněžních toků druhé fáze, diskontovaných k počátku této fáze. Pro stanovení současné hodnoty k datu ocenění je nutné dále hodnotu perpetuity převést na současnou hodnotu prostřednictvím diskontního faktoru posledního roku první fáze. Současná hodnota perpetuity – Gordonův vzorec:

$$P = \frac{FCF_{t+1}}{WACC_t - g}, \text{ kde:}$$

P = hodnota perpetuity, resp. současná hodnota druhé fáze k poslednímu roku první fáze,

FCF_{t+1} = volný peněžní tok v prvním roce druhé fáze,

WACC_t = diskontní sazba posledního roku první fáze,

g = tempo růstu volného peněžního toku ve druhé fázi.

Následně hodnota druhé fáze k datu ocenění se stanoví podle vztahu: současná hodnota druhé fáze = P * d_t, kde d_t představuje diskontní faktor posledního roku první fáze.

7.4.5.1 Parametry pro ocenění 2. fáze:

7.4.5.1.1 Volný peněžní tok v prvním roce druhé fáze = 5 145 tis. Kč

Při stanovení volného peněžního toku pro druhou fázi jsme vyšli z volného peněžního toku v posledním roce první fáze a navýšili ho o předpokládané tempo růstu peněžních toků.

7.4.5.1.2 Předpokládaná míra růstu peněžních toků (g) = 3 %

Ke stanovení míry růstu v druhém období je nutno přistupovat obezřetně. V tomto období je zachován princip going concern a tato fáze trvá nekonečně dlouho. Předpokládáme, že společnost ve druhé fázi bude i nadále tvořit hodnotu jak pro vlastníky, tak i případné věřitele.

Na základě strategické analýzy (viz predikce MF) odhadujeme tempo růstu tržeb na 3 % v běžných cenách a za předpokladu stabilizovaného vývoje hospodaření očekáváme, že stejným tempem poroste i volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele (FCFF). Toto tempo považujeme za dostatečně konzervativní, aby se v něm promítly různé fáze hospodářského cyklu – útlum i konjunktura v budoucnosti.

7.4.5.1.3 Diskontní sazba = 10,32 %

Diskontní sazba pro pokračující hodnotu vychází z nákladů na kapitál v posledním roce první fáze s použitím kapitálové struktury odpovídající prvnímu roku druhé fáze.

Následující tabulka obsahuje výpočet současné hodnoty druhé fáze:

Tabulka 40 Výpočet současné hodnoty druhé fáze

Volný peněžní tok v prvním roce druhé fáze (FCF _{t+1})	5 145
Tempo růstu volného peněžního toku (g)	3,0%
Diskontní sazba (WACC)	10,32%
Diskontní faktor posledního roku první fáze (d _t)	0,51
Současná hodnota druhé fáze k datu ocenění	35 723

Zdroj: Sestaveno znalcem

Současná hodnota jmění druhé fáze Společnosti činí 35 723 tis. Kč.



7.4.6 Výsledné ocenění metodou DCF entity

Výslednou hodnotu podniku – části obchodního závodu, stanovenou metodou DCF jsme zjistili součtem současných hodnot první fáze a druhé fáze ocenění, čímž byla stanovena hodnota brutto provozní části podniku. Po odečtení hodnoty úročených cizích zdrojů k datu ocenění (které jsou v tomto případě rovny 53 mil. Kč) byla stanovena hodnota netto provozní části, ke které byla přičtena celková tržní hodnota neprovozního majetku (v tomto případě v hodnotě 0 Kč) představované neprovozními finančními prostředky). Výsledkem je hodnota jmění Společnosti.¹⁵

Tabulka 41 Celková hodnota vlastního kapitálu stanovená DCF

Současná hodnota první fáze	23 698
Současná hodnota druhé fáze	35 723
Celková hodnota podniku (brutto)	59 421
Cizí úročený kapitál k datu ocenění	53 025
Hodnota neprovozních aktiv	0
Výsledná hodnota vlastního kapitálu (netto)	6 396

Zdroj: Sestaveno znalcem

Hodnota jmění společnosti ZS Kratonohy a.s. stanovená metodou DCF entity k datu ocenění 31.12.2020 činí zaokrouhleně 6 400 tis. Kč.

7.5 Odhad hodnoty - ocenění majetkovou metodou likvidační hodnoty k 31.12.2020

Postup výpočtu při použití této metody je takový, že se předpokládá fiktivní ukončení činnosti Společnosti. Majetek Společnosti bude zpeněžen (tedy odprodán, případně inkasovány pohledávky) a následně budou uhrazeny veškeré závazky včetně daně z příjmu právnických osob (pokud byl vytvořen za období likvidace zisk). Zůstatek peněžních prostředků na konci likvidace představuje likvidační majetek, od kterého je ještě nutné odečíst odměnu likvidátora, čímž získáme likvidační zůstatek k rozdělení mezi vlastníky Společnosti. Tento likvidační zůstatek musíme ještě diskontovat k datu ocenění, získáme pak likvidační hodnotu Společnosti (resp. akcií Společnosti).

7.5.1 Přecenění aktiv

Analýza majetkové podstaty na majetkové ocenění by měla být nedílnou součástí každého komplexního ocenění podniku. Výstupem analýzy a následného ocenění majetku a závazků není pouze substanční hodnota podniku, ale i zásadní informace pro odůvodněné ocenění výnosovými metodami. Jedná se především o stanovení reálných odpisů majetku, které vycházejí ze skutečných životností, aktuálních časových a reprodukčních cen majetku, oproti daňovým či účetním odpisům, které vycházejí z historických pořizovacích cen. Na rozdíl od časových cen, účetní hodnoty dříve či později nabývají nulové hodnoty, zpravidla rychleji než technickoekonomická životnost.

Přecenění oběžných aktiv vychází ze znalcem provedeného vyhodnocení reálné vymahatelnosti a likvidity předmětného oběžného majetku, přecenění závazků potom s ohledem na reálnou nutnost uhradit vykázané závazky.

¹⁵ MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2003. 402 s. ISBN 80-86119-57-2.



Společnost eviduje k datu ocenění kladnou hodnotu těchto položek aktiv: dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek, zásoby, dlouhodobé a krátkodobé pohledávky, peněžní prostředky a časové rozlišení aktiv. Majetek evidovaný v rámci těchto skupin je v následujících částech přeceněn na likvidační hodnoty (za které je možno majetek prodat či jinak zlikvidovat). Ostatní položky jsou evidovány v nulové hodnotě.

7.5.1.1 Dlouhodobý majetek

7.5.1.1.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v rámci dlouhodobého nehmotného majetku (DNM) eviduje software a ostatní ocenitelná práva v celkové pořizovací hodnotě 696 tis. Kč. Zůstatková účetní hodnota je nulová, protože je majetek již odepsán. Jedná se tedy již o zastaralejší typ majetku. Z tohoto důvodu odhadujeme **minimální i maximální hodnotu nehmotného majetku na 0,- Kč.**

7.5.1.1.2 Dlouhodobý hmotný majetek

7.5.1.1.2.1 Nemovitý majetek (Pozemky a stavby)

Společnost ZS Kratonohy a.s. hospodář s rozsáhlým nemovitým majetkem v podobě pozemků (zejména orné půdy) a staveb určených k hospodářské činnosti.

Společnost eviduje nemovitosti v celkové pořizovací hodnotě 275 745 tis. Kč, z čehož tvoří pořizovací hodnota pozemků 50 922 tis. Kč a pořizovací hodnota staveb 224 823 tis. Kč. Účetní hodnota staveb k datu ocenění činí 134 446 tis. Kč.

Nemovitý majetek je oceněn v Příloze č.1, která tvoří nedílnou součást tohoto znaleckého posudku, na hodnotu 214 650 000,- Kč. Příloha č.1 obsahuje rovněž majetek v podobě Písníku, který byl oceněn zaokrouhleně na 13 270 000,- Kč, a který Společnost eviduje na položce Jiný dlouhodobý hmotný majetek (oceněno dále v příslušné kapitole).

Hodnota Pozemků a Staveb tedy činí zaokrouhleně 201 380 000,- Kč (214 650 000 – 13 270 000).

Minimální hodnotu nemovitého majetku jsme stanovili na 95% této hodnoty a maximální hodnotu na úrovni 105% této hodnoty.

Likvidační hodnota nemovitého majetku MIN činí 191 311 tis. Kč a MAX činí 211 449 tis. Kč.

7.5.1.1.2.2 Hmotné movité věci a jejich soubory

Dále jsou součástí Dlouhodobého hmotného majetku movité věci zejména v podobě strojů a dopravních prostředků určených k zemědělské hospodářské činnosti a další související majetek.

Společnost eviduje movitý majetek v celkové pořizovací hodnotě 118 095 tis. Kč. Účetní hodnota k datu ocenění činí 3 505 tis. Kč.

Tento majetek byl oceněn v souladu s metodikou popsanou v kapitole **6.2.2 Metodologie ocenění movitých věcí a souboru movitých věcí**. Vzhledem k tomu, že se jedná o relativně specifický majetek jehož hodnoty jsou na trhu obtížně dostupné, bylo použito ocenění časovou cenou.

Východiskem určení cen byly pořizovací (vstupní) ceny (PC) majetku stanovené při pořízení movitého majetku. V účetnictví společnosti byly označeny jako „UP Cena stav“, tj. výchozí účetní hodnota. Značná část majetku byla pořízena před rokem 2000, jedná se tedy o poměrně zastaralé portfolio movitých věcí, které nicméně stále slouží svému účelu.

Tyto pořizovací ceny byly převedeny na výchozí ceny (VCS) přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem. Souhrnný index je ve výpočtu uveden ve sloupci Kcv.



Pro tento posudek bylo dle majetku použito několik řad indexů růstu cen:

- PRYŽOVÉ A PLASTOVÉ VÝR., OSTATNÍ NEKOVOVÉ MINERÁLNÍ VÝROBKY - Plastové výrobky
- OBECNÉ KOVY, KOVODĚLNÉ VÝROBKY - Konstrukční kovové výrobky, Kovové nádrže, zásobníky a podobné nádoby
- POČÍTAČE, ELEKTRONICKÉ A OPTICKÉ PŘÍSTROJE - Počítače, elektronické a optické přístroje a zařízení, Komunikační zařízení
- ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ - Elektrická zařízení, Elektrické vedení a elektroinstalační zařízení
- STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N. - Zemědělské a lesnické stroje, Ostatní stroje pro speciální účely
- DOPRAVNÍ PROSTŘEDKY - Motorová vozidla (kromě motocyklů), přívěsy a návěsy

Tabulka 42 Indexy cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-CPA

Název skupiny	Průměr roku 2015 = 100 (průměr od počátku roku)										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ÚHRN	28,7	48,6	52,9	57,0	60,8	65,3	68,5	72,0	75,9	76,2	76,2
PRYŽOVÉ A PLASTOVÉ VÝR., OSTATNÍ NEKOVOVÉ MINERÁLNÍ VÝROBKY	27,1	51,1	56,2	64,0	67,5	73,3	78,5	82,6	88,0	90,8	90,8
Plastové výrobky	31,6	61,5	65,3	72,7	74,9	86,3	90,9	94,2	99,2	99,9	99,9
OBECNÉ KOVY, KOVODĚLNÉ VÝROBKY	28,9	50,9	53,2	56,6	58,5	64,0	65,9	68,2	74,0	71,7	71,7
Konstrukční kovové výrobky	26,3	45,7	49,4	52,5	56,5	66,3	74,5	76,2	80,6	81,7	81,7
Kovové nádrže, zásobníky a podobné nádoby	32,6	57,7	62,3	70,5	70,2	73,6	78,0	82,3	88,2	87,3	87,3
POČÍTAČE, ELEKTRONICKÉ A OPTICKÉ PŘÍSTROJE	64,7	81,5	82,9	87,9	94,2	98,4	104,5	112,6	118,1	121,4	121,4
Počítače, elektronické a optické přístroje a zařízení	64,7	81,5	82,9	87,9	94,2	98,4	104,5	112,6	118,1	121,4	121,4
Komunikační zařízení	61,9	74,2	74,1	77,5	85,4	90,1	95,1	101,0	102,9	102,7	102,7
ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ	27,2	54,8	59,0	70,7	73,2	76,9	79,7	83,4	85,6	87,4	87,4
Elektrická zařízení	27,2	54,8	59,0	70,7	73,2	76,9	79,7	83,4	85,6	87,4	87,4
Elektrické vedení a elektroinstalační zařízení	22,0	56,2	63,0	69,8	68,4	75,9	73,7	76,8	75,1	77,0	77,0
STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N.	26,5	44,6	50,1	57,6	64,7	68,6	73,4	77,4	81,3	83,0	83,0
Zemědělské a lesnické stroje	33,6	49,1	53,8	62,6	65,0	68,9	71,5	75,3	79,5	80,9	80,9
Ostatní stroje pro speciální účely	28,5	43,3	45,4	59,7	71,2	73,5	74,1	82,4	86,1	86,8	86,8
DOPRAVNÍ PROSTŘEDKY	34,2	60,0	71,6	81,9	91,1	98,5	103,1	104,8	108,5	108,9	108,9
Motorová vozidla (kromě motocyklů), přívěsy a návěsy	25,6	61,6	73,1	82,9	93,3	101,6	106,0	107,7	111,6	111,9	111,9
2000	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
ÚHRN	79,9	82,1	81,7	81,3	85,8	88,4	89,9	93,5	97,7	94,6	94,6
PRYŽOVÉ A PLASTOVÉ VÝR., OSTATNÍ NEKOVOVÉ MINERÁLNÍ VÝROBKY	93,5	96,4	97,3	95,8	96,4	97,0	98,1	100,9	100,9	98,1	98,1
Plastové výrobky	104,9	106,0	103,5	100,6	100,9	100,9	101,0	100,6	98,5	94,6	94,6
OBECNÉ KOVY, KOVODĚLNÉ VÝROBKY	73,4	75,0	73,1	73,0	86,8	92,4	91,7	97,9	102,8	91,7	91,7
Konstrukční kovové výrobky	80,4	82,0	82,6	83,9	88,2	96,2	96,4	102,6	107,8	99,0	99,0
Kovové nádrže, zásobníky a podobné nádoby	87,4	89,5	89,5	87,5	90,5	93,6	94,8	100,2	105,2	103,8	103,8
POČÍTAČE, ELEKTRONICKÉ A OPTICKÉ PŘÍSTROJE	121,7	121,9	119,0	118,9	116,6	109,6	108,4	107,9	104,2	104,4	104,4
Počítače, elektronické a optické přístroje a zařízení	121,7	121,9	119,0	118,9	116,6	109,6	108,4	107,9	104,2	104,4	104,4
Komunikační zařízení	102,3	103,6	103,9	104,1	104,1	104,1	104,5	104,5	104,9	104,0	104,0
ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ	90,7	92,2	91,9	90,6	91,2	92,8	96,7	101,0	99,4	96,2	96,2
Elektrická zařízení	90,7	92,2	91,9	90,6	91,2	92,8	96,7	101,0	99,4	96,2	96,2
Elektrické vedení a elektroinstalační zařízení	85,5	86,9	82,8	79,3	82,2	85,1	106,3	108,3	99,2	87,8	87,8
STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N.	84,7	86,1	87,7	87,9	88,9	91,3	92,7	95,1	97,4	99,1	99,1
Zemědělské a lesnické stroje	82,1	83,4	85,9	87,3	88,5	96,0	95,6	96,3	96,5	98,9	98,9
Ostatní stroje pro speciální účely	86,0	89,5	91,7	91,5	92,1	93,9	97,0	98,9	101,6	103,3	103,3
DOPRAVNÍ PROSTŘEDKY	109,9	114,3	114,4	113,5	112,5	110,3	108,5	105,6	101,0	101,4	101,4
Motorové vozidla (kromě motocyklů), přívěsy a návěsy	112,7	116,6	116,5	115,3	114,5	111,5	109,5	107,2	101,0	101,4	101,4
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
ÚHRN	95,8	101,1	105,3	104,1	103,9	100,0	96,7	98,5	100,5	103,1	103,2
PRYŽOVÉ A PLASTOVÉ VÝR., OSTATNÍ NEKOVOVÉ MINERÁLNÍ VÝROBKY	95,1	97,9	99,6	98,1	100,6	100,0	99,1	99,7	101,0	103,9	104,9
Plastové výrobky	93,5	95,5	96,7	97,4	100,2	100,0	98,9	99,4	100,2	100,7	100,7
OBECNÉ KOVY, KOVODĚLNÉ VÝROBKY	82,9	100,3	100,7	99,2	101,5	100,0	96,3	101,4	104,9	105,7	104,0
Konstrukční kovové výrobky	93,0	97,3	100,0	98,0	100,0	100,0	96,8	102,7	104,9	111,1	110,5
Kovové nádrže, zásobníky a podobné nádoby	109,5	100,7	99,9	99,0	99,6	100,0	102,2	105,0	106,8	110,8	113,5
POČÍTAČE, ELEKTRONICKÉ A OPTICKÉ PŘÍSTROJE	102,5	100,1	99,7	96,8	99,9	100,0	99,9	99,4	99,5	101,3	102,8
Počítače, elektronické a optické přístroje a zařízení	102,5	100,1	99,7	96,8	99,9	100,0	99,9	99,4	99,5	101,3	102,8
Komunikační zařízení	100,3	100,3	101,5	100,9	100,3	100,0	100,6	104,1	103,9	105,1	106,8
ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ	99,5	101,0	100,3	100,5	100,7	100,0	98,0	99,2	99,3	99,5	101,3
Elektrická zařízení	99,5	101,0	100,3	100,5	100,7	100,0	98,0	99,2	99,3	99,5	101,3
Elektrické vedení a elektroinstalační zařízení	102,0	106,1	102,8	100,5	98,0	100,0	94,9	102,4	104,0	109,2	104,9
STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N.	97,5	97,7	98,5	99,4	100,0	100,0	100,1	100,8	101,6	103,9	106,3
Zemědělské a lesnické stroje	98,8	99,3	100,1	99,9	98,8	100,0	100,5	100,4	113,2	118,5	121,3
Ostatní stroje pro speciální účely	104,4	108,8	100,6	100,8	98,8	100,0	101,5	108,2	105,5	109,1	115,8
DOPRAVNÍ PROSTŘEDKY	96,9	96,0	95,6	97,0	100,4	100,0	98,0	95,9	94,2	94,4	95,5
Motorové vozidla (kromě motocyklů), přívěsy a návěsy	96,5	94,6	95,1	96,8	100,4	100,0	97,8	95,6	93,7	93,9	96,0

Zdroj: Indexy cen výrobců - časové řady; Tab. 2 Indexy cen průmyslových výrobců podle CZ-CPA, Český statistický úřad [online]. Dostupný z https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr - přepočteno k roku 2020



Výpočet časové ceny

Časová cena (ČC) byla určena jako součin výchozích cen a technické hodnoty. Technická hodnota (TH) byla určena na základě amortizačních křivek (ve výpočtu jako 1-ZA) a případných přírůstků/srážek (ve výpočtu jako PS).

Výpočet je podle následujícího vzorce:

$$TH = UPC * VTH * (1 - ZA) * (1 \pm PS)$$

TH tržní hodnota

UPC upravená pořizovací cena

VTH výchozí technická hodnota

ZA základní amortizace

PS přírůstky a srážky

Určení výše amortizace a životnosti

Stupeň základní amortizace je určen lineární metodou se zbytkem

Zbytková hodnota tohoto majetku je odhadnuta pro jednotlivé skupiny movitého majetku jako % z pořizovací ceny a vychází z předpokladu, že každé zařízení, které nadále slouží k podnikání, má určitou zbytkovou hodnotu.

V případě movitých věcí ZS Kratonohy byla zbytková hodnota určena na úrovni 10%, v případě dopravních prostředků a inventáře pak na úrovni 20%.

Předpokládaná životnost jednotlivých skupin movitého majetku je určena u většiny majetku v závislosti na Daňové skupině, u Dopravních prostředků a Inventáře zvlášť.

- | | |
|----------------------------------|--------|
| • 1. skupina | 8 let |
| • 2. skupina | 12 let |
| • 3. skupina | 15 let |
| • 4. skupina | 20 let |
| • 5. skupina | 20 let |
| • Inventář | 20 let |
| • Dopravní prostředky (nákladní) | 10 let |
| • Dopravní prostředky (Osobní) | 8 let |

Přirážky ani srážky nebyly uplatněny, pouze amortizace.

V tomto případě abstrahujeme od koeficientu prodejnosti majetku, resp. jej stanovujeme ve výši 100% z důvodu toho, že majetek je využíván.

Položkový výpočet a výsledné ocenění jednotlivých položek movitého majetku je zaznamenáno v Příloze č. 5.

Cellková vypočtená hodnota movitého majetku časovou cenou činí 24 642 tis. Kč.

Minimální hodnotu movitého majetku jsme stanovili na 85% této hodnoty a maximální hodnotu na úrovni 105% této hodnoty.

Likvidační hodnota movitého majetku MIN činí 20 945 tis. Kč a MAX činí 25 874 tis. Kč.

7.5.1.1.2.3 Dospělá zvířata a jejich skupiny

Vzhledem k tomu, že se jedná o zemědělskou společnost zabývající se živočišnou výrobou v oblasti mléčného průmyslu, jsou součástí Dlouhodobého hmotného majetku také Dospělá zvířata. Jedná



se o mléčné krávy, které již porodily tele. K tomu dochází cca v 25 – 27 měsíci jejich života. Délka života takové krávy je pak odvozena od individuální produkce mléka a schopnosti plodit další telata. Pokud již kráva nevyhovuje požadavkům je její zbytkovou hodnotou jateční cena masa.

Společnost eviduje dospělá zvířata v celkové pořizovací hodnotě (vlastní výroba) 10 957 tis. Kč. Účetní hodnota k datu ocenění činí 4 649 tis. Kč.

Jateční cena krávy o průměrné hmotnosti cca 580 kg je přibližně 12 000 Kč.

Ostatní zvířata (telata, býci a mladé jalovice) jsou vedena v zásobách.

Při ocenění dospělých krav vycházíme z předpokladu, že hodnota zvířete v čase klesá a jateční cena představuje minimální hodnotu. Obdobnou hodnotu tedy můžeme očekávat u nejstarších zvířat.

Ke dni ocenění ZS Kratonohy a.s. evidovalo 433 ks krav.

Prodejní hodnota mladé krávy se pohybuje v rozmezí 32 000 – 35 000 Kč. Jedná se však většinou o jednotlivé kusy. Vzhledem k tomu, že v tomto případě uvažujeme celé stádo, výchozí hodnotu stanovíme na 30 tis. Kč.

Rozdíl mezi výchozí hodnotou a jateční cenou rovnoměrně rozdělíme mezi jednotlivé roky.

Tabulka 43 Přecenění dospělých zvířat - krav

Rok zařazení krávy do DHM	ks zvířat	jednotková hodnota	hodnota
2011	1	12 000,00 Kč	12 000,00 Kč
2013	2	12 000,00 Kč	24 000,00 Kč
2014	9	17 000,00 Kč	153 000,00 Kč
2015	15	20 000,00 Kč	300 000,00 Kč
2016	36	24 000,00 Kč	864 000,00 Kč
2017	43	25 000,00 Kč	1 075 000,00 Kč
2018	83	27 000,00 Kč	2 241 000,00 Kč
2019	152	29 000,00 Kč	4 408 000,00 Kč
2020	92	30 000,00 Kč	2 760 000,00 Kč
CELKEM	433		11 837 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková vypočtená hodnota dospělých zvířat – krav činí 11 837 tis. Kč.

Minimální hodnotu dospělých zvířat – krav jsme stanovili na 75% této hodnoty a maximální hodnotu na úrovni 100% této hodnoty.

Likvidační hodnota movitého majetku MIN činí 9 470 tis. Kč a MAX činí 11 837 tis. Kč.

7.5.1.1.2.4 Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Společnost eviduje Jiný dlouhodobý majetek v pořizovací hodnotě 6 383 tis. Kč. Účetní hodnota k datu ocenění činí 1 268 tis. Kč.

Tento majetek představuje vlastnictví písníků, zejména pro těžbu písku.

Písníky jsou součástí ocenění nemovitých věcí v Příloze č.1 na hodnotu 13 270 000,- Kč.

Minimální hodnotu Jiného dlouhodobého hmotného majetku jsme stanovili stejně jako u ostatních Nemovitostí na 95% této hodnoty a maximální hodnotu na úrovni 105% této hodnoty.

Likvidační hodnota Jiného hmotného majetku MIN činí 12 607 tis. Kč a MAX činí 13 934 tis. Kč.

7.5.1.1.2.5 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost eviduje Nedokončený dlouhodobý majetek v pořizovací hodnotě 1 210 tis. Kč. Účetní hodnota k datu ocenění činí 1 210 tis. Kč.



Na tomto účtu jsou evidovány akce související s pořízením projektu a majetku, technické zhodnocení apod.

Tyto vynaložené náklady jsou již zahrnuty v ocenění nemovitých věcí, a tedy jsou součástí ocenění Přílohy č.1 v daných kategoriích.

Protože již jsou do ocenění zahrnuty, je likvidační hodnota na tomto účtu rovna nule.

Likvidační hodnota Nedokončeného hmotného majetku (hodnota na účtu) je rovna 0 Kč.

7.5.1.1.2.6 Dlouhodobý finanční majetek

Společnost eviduje Dlouhodobý finanční majetek v zanedbatelné pořizovací hodnotě 8 tis. Kč. Účetní hodnota k datu ocenění činí 8 tis. Kč. Vzhledem k zanedbatelnosti výše oceníme účetní hodnotou.

Likvidační hodnota Dlouhodobého finančního majetku MIN a MAX je rovna 8 tis. Kč.

7.5.1.2 Oběžná aktiva

7.5.1.2.1 Zásoby

Společnost ZS Kratonohy a.s. eviduje vždy poměrně velké množství zásob. Součástí zásob je materiál, Nedokončená výroba a polotovary, Výrobky, Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny a také Poskytnuté zálohy na zásoby.

Na žádnou z položek zásob není v účetnictví vytvořena opravná položka.

Materiál je evidován v pořizovací a účetní zůstatkové hodnotě 4 358 tis. Kč. Je tvořen nakoupenými hnojivy, krmivy, stelivy, ochrannými prostředky, pohonnými hmotami, drobným hmotným majetkem do dílen a dalším. Materiál je evidován v ceně pořízení většinou nákupem.

Materiál je pravidelně obnovován, některé jeho části však mohou podléhat zkáze (myši apod.), a proto odhadujeme likvidační hodnotu MIN materiálu v hodnotě 93 % účetní hodnoty, likvidační hodnotu MAX v hodnotě 98 % z účetní hodnoty. Materiál je tedy oceněn v likvidační hodnotě **MIN 4 053 tis. Kč a v likvidační hodnotě MAX 4 271 tis. Kč.**

Nedokončená výroba a polotovary je evidována v pořizovací a účetní zůstatkové hodnotě 11 844 tis. Kč. Je tvořena především z rostlinné výroby (setba v zemi včetně použitých hnojiv apod.). Vzhledem k tomu, že se konečný výsledek projeví až ve fázi výrobku, oceníme MIN i MAX hodnotu Nedokončené výroby na 100%. Nedokončená výroba je tedy oceněna v likvidační hodnotě **MIN i MAX 11 844 tis. Kč.**

Výrobky jsou evidovány v pořizovací a účetní zůstatkové hodnotě 23 889 tis. Kč. Jedná se o výsledky živočišné výroby (mléko), rostlinné výroby, seno a siláže, výrobky nezemědělské výroby (písňík). Výrobky jsou vytvořeny většinou vlastní činností, a proto jsou oceněny ve vlastních nákladech (přímé náklady, plánované kalkulace), v případě rostlinné výroby se navíc projeví výsledek z Nedokončené výroby. Z toho důvodu budeme k hodnotě výrobků přistupovat konzervativněji, a proto odhadujeme likvidační hodnotu MIN výrobků v hodnotě 85 % účetní hodnoty, likvidační hodnotu MAX v hodnotě 95 % z účetní hodnoty. Výrobky jsou tedy oceněny v likvidační hodnotě **MIN 20 306 tis. Kč a v likvidační hodnotě MAX 22 695 tis. Kč.**

Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny jsou evidovány v pořizovací a účetní zůstatkové hodnotě 8 546 tis. Kč. Jsou tvořena telaty, chovnými jalovicemi, skotem ve výkrmu a rybami. Ryby představují zanedbatelnou výši zásob, jedná se o ryby v písňíku. Zvířata jsou oceněna rovněž jako výrobky zejména náklady, které byly vynaloženy. Z toho důvodu budeme k hodnotě zvířat rovněž přistupovat konzervativně, a proto odhadujeme likvidační hodnotu MIN zvířat v hodnotě 85 %



účetní hodnoty, likvidační hodnotu MAX v hodnotě 95 % z účetní hodnoty. Výrobky jsou tedy oceněny v likvidační hodnotě MIN 7 264 tis. Kč a v likvidační hodnotě MAX 8 119 tis. Kč.

Poskytnuté zálohy na zásoby jsou evidovány v pořizovací a účetní zůstatkové hodnotě 2 889 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o poskytnuté platby, odhadujeme likvidační hodnotu MIN záloh v hodnotě 98 % účetní hodnoty, likvidační hodnotu MAX v hodnotě 100 % z účetní hodnoty. Zálohy jsou tedy oceněny v likvidační hodnotě MIN 2 831 tis. Kč a v likvidační hodnotě MAX 2 889 tis. Kč.

Tabulka 44 Přecenění zásob (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Likvidační hodnota MIN	Likvidační hodnota MAX
Materiál	4 358	4 053	4 271
Nedokončená výroba a polotovary	11 844	11 844	11 844
Výrobky	23 889	20 306	22 695
Mladá zvířata a ostatní zvířata	8 546	7 264	8 119
Poskytnuté zálohy na zásoby	2 889	2 831	2 889
Zásoby CELKEM	51 526	46 298	49 817

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.5.1.2.2 Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky tvoří pouze pohledávka vůči ovládající osobě v účetní hodnotě 23 300 tis. Kč. Jedná se o převzetí půjček/úvěrů za mateřskou společnost. Likvidační hodnotu MIN a MAX odhadujeme proto v této identické výši, tj. 23 300 tis. Kč.

7.5.1.2.3 Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje k datu ocenění krátkodobé pohledávky v celkové brutto hodnotě 27 729 tis. Kč a identické netto hodnotě.

Přecenění Pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno s využitím koeficientů uvedených v Posudku v kapitole č. 6.2.3 *Základní přístupy k oceňování pohledávek*. Hodnota Pohledávek z obchodních vztahů MIN je dána přeceněním jednotlivých skupin pohledávek dle jejich splatnosti pomocí koeficientů. Při odhadu hodnoty MAX těchto pohledávek jsme opět výši pohledávek ve splatnosti neupravovali pomocí koeficientu 0,97, ale ponechali je v účetní výši. Ostatní pohledávky po splatnosti již byly opět přeceněny.

Tabulka 45 Přecenění pohledávek z obchodních vztahů (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Koeficient	Likvidační hodnota MIN	Likvidační hodnota MAX
pohledávky do lhůty splatnosti	10 274 612	0,97	9 966 374	10 274 612
pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	3 153 758	0,91	2 869 920	2 869 920
pohledávky po lhůtě splatnosti do 90 dnů	19 886	0,80	15 909	15 909
pohledávky po lhůtě splatnosti do 180 dnů	22 585	0,61	13 777	13 777
pohledávky po lhůtě splatnosti do 1 roku	313 437	0,32	100 300	100 300
pohledávky po lhůtě splatnosti více než rok	24 665	0,00	0	0
Kr. pohledávky CELKEM	13 808 943		12 966 279	13 274 517

Zdroj: Sestaveno znalcem

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba představují pohledávky vůči mateřské společnosti ve výši 508 tis. Kč. Likvidační hodnotu MIN a MAX odhadujeme proto v této identické výši, tj. 508 tis. Kč.



Stát – daňové pohledávky uvažujeme rovněž v účetní hodnotě. Likvidační hodnotu MIN a MAX odhadujeme proto v této identické výši, tj. 2 630 tis. Kč.

U Krátkodobých poskytnutých záloh ve výši 374 tis. Kč jsme zvolili podobný přístup jako u pohledávek z obchodního styku. Všechny zálohy jsou ve splatnosti. Likvidační hodnota MAX odpovídá účetní hodnotě, tj. 374 tis. Kč. Likvidační hodnota MIN činí 363 tis. Kč (374 tis. Kč x 0,97).

Stejný postup jsme použili i u Dohadných účtů aktivních, které jsou evidovány ve výši 10 179 tis. Kč, a jedná se výhradně o dotační tituly ve splatnosti dle nárokovosti. Likvidační hodnota MAX odpovídá účetní hodnotě, tj. 10 179 tis. Kč. Likvidační hodnota MIN činí 9 874 tis. Kč (10 179 tis. Kč x 0,97).

Obdobné platí i pro Jiné pohledávky v brutto i netto hodnotě 229 tis. Kč. Pohledávky jsou ve splatnosti. Likvidační hodnota MIN je získána jejich přeceněním pomocí koeficientu 0,97 a činí 222 tis. Kč. Likvidační hodnota MAX odpovídá účetní hodnotě pohledávek ve splatnosti, tj. 229 tis. Kč.

Tabulka 46 Přecenění ostatních krátkodobých pohledávek (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Likvidační hodnota MIN	Likvidační hodnota MAX
Kr. pohledávky - ovládací osoba	508	508	508
Stát - daňové pohledávky	2 630	2 630	2 630
Krátkodobé poskytnuté zálohy	374	363	374
Dohadné účty aktivní	10 179	9 874	10 179
Jiné pohledávky	229	222	229
Ostatní kr. pohledávky CELKEM	13 920	13 597	13 920

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.5.1.2.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky jsou tvořeny peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Celková jejich účetní hodnota činí 5 416 tis. Kč. Likvidační hodnotu MAX peněžních prostředků v pokladně odhadujeme v hodnotě odpovídající účetní hodnotě. Likvidační hodnotu MIN pak ve výši 99 % z účetní hodnoty. U peněžních prostředků na účtech lze předpokládat možné mírné zhodnocení, a proto je zde likvidační hodnota MAX předpokládána ve výši 101 % z účetní hodnoty.

Tabulka 47 Přecenění peněžních prostředků (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Likvidační hodnota MIN	Likvidační hodnota MAX
Peněžní prostředky v pokladně	108	103	108
Peněžní prostředky na účtech	5 308	5 308	5 361
Peněžní prostředky CELKEM	5 416	5 411	5 469

Zdroj: Sestaveno znalcem

Likvidační hodnota krátkodobého finančního majetku MIN činí 5 411 tis. Kč a MAX 5 469 tis. Kč.

7.5.1.3 Časové rozlišení aktiv

V časovém rozlišení jsou evidovány Náklady příštích období ve výši 671 tis. Kč a Příjmy příštích období ve výši 173 tis. Kč.

Náklady příštích období vyjadřují časové rozlišení plateb, které budou zaúčtovány do nákladů až v následujících účetních obdobích. Jejich ocenění je rozlišeno časovou hodnotou peněz, kterou vyjadřují náklady na kapitál Společnosti, tj. WACC. Úroveň WACC jsme převzali ze znaleckého posudku z výnosového ocenění v kapitole 7.4.2 Diskontní sazba a činí 10,06 %. Jejich zúčtování



předpokládáme do jednoho roku. Pro variantu MIN pak uvažujeme hodnotu ve výši 50 % z účetní hodnoty.

Tabulka 48 Přecenění časové rozlišení aktiv (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Likvidační hodnota MIN	Likvidační hodnota MAX
Náklady příštích období	671	336	600
Příjmy příštích období	173	87	155
Časové rozlišení aktiv CELKEM	844	422	755

Zdroj: Sestaveno znalcem

Likvidační hodnota časového rozlišení aktiv MIN činí 422 tis. Kč a MAX 755 tis. Kč.

7.5.2 Přecenění cizích zdrojů

Společnost eviduje k datu ocenění cizí zdroje ve výši 82 185 tis. Kč. Dle rozvahy Společnosti se jedná o dlouhodobé závazky ve výši 56 496 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 25 689 tis. Kč.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny Bankovními úvěry v zůstatkové hodnotě 45 668 tis. Kč a Odloženým daňovým závazkem ve výši 10 828 tis. Kč.

Celkové Bankovní úvěry jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 53 023 tis. Kč. Část úvěrů, které jsou splatné během roku, jsou evidovány jako krátkodobý úvěr ve výši 7 357 tis. Kč na konci roku 2020.

Tabulka 49 Přehled úvěrů

název banky	původní částka (tis. Kč)	úroková SAZBA	začátek úvěru	konec úvěru	účel úvěru	Stav k 31.12.2020 (tis. Kč)
Úvěr UniCredit Bank	2 441	3,50%	11.06.2015	11.05.2020	postřikovač AMAZONE	0
Úvěr UniCredit Bank	50 000	2,50%	19.10.2018	19.09.2027	stáje Boharyně	38 464
Úvěr UniCredit Bank	5 000	IMPRIBOR + 1,2%	01.12.2020	27.11.2025	Teletník_linka A1	4 958
Úvěr UniCredit Bank	4 000				Teletník_linka A3	4 000
ČSOB	1 830	5,46%	20.12.2005	22.09.2025	úvěr půda I.	0
ČSOB	2 860	5,09%	20.09.2006	21.09.2026	úvěr půda II.	1 102
ČSOB Leasing	8 525	3,22%	12.03.2014	12.02.2021	kombajn CLAAS	228
Moneta Money Bank	5 000	1,99%	20.10.2016	20.07.2024	úvěr půda V.	2 298
Moneta Money Bank	1 407	1,45%	20.02.2018	15.06.2022	úvěr půda VI.	1 274
Moneta Money Bank	1 555	2,50%	20.07.2019	20.05.2022	VBI-Jalovce	699
Moneta Money Bank	2 442	3,50%	20.03.2016	20.06.2020	traktor JD 6150R	0
					CELKEM	53 023

Zdroj: vlastní zpracování

Odložený daňový závazek v případě likvidace Společnosti (prodej majetku) bude muset být uplatněn nad rámec likvidačních nákladů, které budeme vyčíslvat v následující kapitole, protože tam vycházíme z účetních hodnot, nikoliv daňových zůstatků.

Veškeré dlouhodobé závazky jsou ve splatnosti, a proto je oceníme nominální hodnotou. **Likvidační hodnota Dlouhodobých závazků činí 82 185 tis. Kč.**

U krátkodobých závazků z obchodních vztahů jsou některé závazky po splatnosti, což při přecenění musíme zohlednit. Závazky do splatnosti jsou ponechány v jejich nominální hodnotě. Závazky po splatnosti musejí být navýšeny o úroky z prodlení.

K 1.1.2021 platila repo sazba 0,25 %, která se použije pro úroky z prodlení podle občanského zákoníku (činící tak 8,25 %).

Vzorec pro výpočet úroku z prodlení:



$$\text{úrok z prodlení} = \text{dlužná částka} \times \text{roční úroková sazba (v \%)} \times \frac{\text{počet dnů prodlení}}{\text{počet dnů v roce}}$$

Tabulka 50 Přecenění závazků z obchodního styku (v Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Přecenění
závazky do lhůty splatnosti	8 380 971	8 380 971
závazky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	1 271 594	1 702 716
závazky po lhůtě splatnosti do 60 dnů	58 938	118 884
závazky po lhůtě splatnosti do 90 dnů	2 567 695	6 920 466
Kr. pohledávky CELKEM	12 279 198	17 123 038

Zdroj: Vlastní zpracování

Ostatní závazky jsou oceněny v nominální výši.

Tabulka 51 Přecenění cizích zdrojů/závazků (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Přecenění
Cizí zdroje	82 185	87 150
Dlouhodobé závazky	56 496	56 496
Závazky k úvěrovým institucím	45 668	45 668
Odložený daňový závazek	10 828	10 828
Krátkodobé závazky	25 689	30 654
Závazky k úvěrovým institucím	7 357	7 357
Závazky z obchodních vztahů	12 158	17 123
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	28	28
Závazky ke společníkům	276	276
Závazky k zaměstnancům	1 779	1 779
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotn	1 066	1 066
Stát - daňové závazky a dotace	2 280	2 280
Dohadné účty pasivní	111	111
Jiné závazky	634	634

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.5.3 Přecenění časového rozlišení pasiv

V rámci časového rozlišení pasiv Společnost k datu ocenění eviduje výdaje příštích období ve výši 151 tis. Kč. Jedná se o reálný dluh za již vyčerpaný náklad, a proto jeho výši ponecháváme v účetní nominální hodnotě.

Tabulka 52 Přecenění časového rozlišení pasiv (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnota	Přecenění
Výdaje příštích období	151	151

Zdroj: Sestaveno znalcem

7.5.4 Souhrn přecenění aktiv a cizích zdrojů

V následujících tabulkách je uvedeno přecenění jednotlivých položek aktiv a cizích zdrojů.



Tabulka 53 Hodnota aktiv Společnosti po přecenění (v tis. Kč)

ZS KRATONOHY	31.12.2020				
	účetní hodnoty			přecenění	
	Brutto	Korekce	Netto	MIN hodnota	MAX hodnota
	521 909	-217 086	304 823	336 334	309 637
AKTIVA CELKEM					
Pohledávky za úpisy základní kapitál					
Dlouhodobý majetek	413 094	-217 086	196 008	234 341	263 101
Dlouhodobý nehmotný majetek	696	-696	0	0	0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Ocenitelná práva	158	-158	0	0	0
Software	158	-158	0	0	0
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	538	-538	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	412 390	-216 390	196 000	234 333	263 093
Pozemky a stavby	275 745	-90 377	185 368	191 311	211 449
Pozemky	50 922	0	50 922	191 311	211 449
Stavby	224 823	-90 377	134 446		
Hmotné movité věci a jejich soubory	118 095	-114 590	3 505	20 945	25 874
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	17 340	-11 423	5 917	22 076	25 771
Pěstelské celky trvalých porostů					
Dospělá zvířata a jejich skupiny	10 957	-6 308	4 649	9 470	11 837
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	6 383	-5 115	1 268	12 607	13 934
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 210	0	1 210	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 210	0	1 210	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	8	0	8	8	8
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	8	0	8	8	8
Oběžná aktiva	107 971	0	107 971	101 571	105 781
Zásoby	51 526	0	51 526	46 298	49 817
Materiál	4 358	0	4 358	4 053	4 271
Nedokončená výroba a polotovary	11 844	0	11 844	11 844	11 844
Výrobky a zboží	23 889	0	23 889	20 306	22 695
Výrobky	23 889	0	23 889	20 306	22 695
Zboží					
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	8 546	0	8 546	7 264	8 119
Poskytnuté zálohy na zásoby	2 889	0	2 889	2 831	2 889
Pohledávky	51 029	0	51 029	49 863	50 495
Dlouhodobé pohledávky	23 300	0	23 300	23 300	23 300
Pohledávky z obchodních vztahů					
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	23 300	0	23 300	23 300	23 300
Krátkodobé pohledávky	27 729	0	27 729	26 569	27 195
Pohledávky z obchodních vztahů	13 809	0	13 809	12 966	13 275
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	508	0	508	508	508
Pohledávky - podstatný vliv					
Pohledávky - ostatní	13 412	0	13 412	13 089	13 412
Stát - daňové pohledávky	2 630	0	2 630	2 630	2 630
Krátkodobé poskytnuté zálohy	374	0	374	363	374
Dohadné účty aktivní	10 179	0	10 179	9 874	10 179
Jiné pohledávky	229	0	229	222	229
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Peněžní prostředky	5 416	0	5 416	5 411	5 469
Peněžní prostředky v pokladně	108	0	108	103	108
Peněžní prostředky na účtech	5 308	0	5 308	5 308	5 361
Čistý rozlišení aktiv	844	0	844	422	755
Hládky příštích období	671	0	671	335,5	600
Příjmy příštích období	173	0	173	87	155

Zdroj: Sestaveno znalcem



Tabulka 54 Hodnota cizích zdrojů a časového rozlišení po přecenění (v tis. Kč)

v tis. Kč	Účetní hodnoty 30.9.2023	Přecenění 30.9.2023
PASIVA CELKEM		
Vlastní kapitál	222 487	265 684
Cizí zdroje	62 185	87 150
Rezervy	0	0
Závazky	62 185	87 150
Dlouhodobé závazky	56 496	56 496
Závazky k úvěrovým institucím	45 668	45 668
Odložený daňový závazek	10 828	10 828
Krátkodobé závazky	25 689	30 654
Závazky k úvěrovým institucím	7 357	7 357
Závazky z obchodních vztahů	12 158	17 129
Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	28	28
Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	6 146	6 146
Závazky ke společníkům	276	276
Závazky k zaměstnancům	1 779	1 779
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 066	1 066
Stát - daňové závazky a dotace	2 280	2 280
Dohadné účty pasivní	111	111
Jiné závazky	634	634
Časové rozlišení pasiv	151	151
výdaje příštích období	151	151
Výnosy příštích období	0	0

Zdroj: Sestaveno znalcem

Hodnotu vlastního kapitálu Společnosti odhadnutá metodou neúplné substanční hodnoty k datu ocenění, tj. k 31.12.2020, vycházející z průměrné hodnoty aktiv MIN a MAX, jsme odhadli na 265 684 000,- Kč.

7.5.5 Výpočet likvidační hodnoty

K datu ocenění nevykazuje podnik předlužení, proto následující postup bude proveden postupem likvidace podniku, nikoliv modelem simulace konkurzu. V návaznosti na přecenění majetku Společnosti uvedené v předchozí kapitole byla dále odhadnuta doba potřebná pro modelovou likvidaci podniku, na 3 roky, tzn. jako tříleté období, v jehož průběhu je zpeněžen veškerý majetek, vyrovnány veškeré závazky, a to i mimobilanční související s likvidací podniku.

Obecně v rámci ocenění podniku likvidační metodou je třeba zvážit nejlepší možné zpeněžení majetku, zároveň však nelze opomíjet náklady související s likvidací podniku, resp. konkursem (nebude-li postačovat majetek k úhradě závazků). Jde především o:

1. Náklady spojené s ukončením pracovního poměru zaměstnanců. Dvouměsíční výpovědní lhůta, tj. 20 187 tis. Kč (mzdové náklady bez odměn řídícím orgánům za rok 2020)/12*2 = 3 365 tis. Kč. K tomu je nutné dále připočítat odvody na sociálním zabezpečení a zdravotním pojištění, tj. 3 365 tis. Kč * 0,34 = 1 144 tis. Kč. Odstupné zaměstnancům je uvažováno 3 měsíce ze mzdových nákladů, tj. 20 187 tis. Kč/12*3 = 5 047 tis. Kč.
2. Technické a administrativní náklady spojené s likvidací, majetek je třeba připravit ke zpeněžení (hmotný majetek technicky připravit k transportu a inzerovat případným zájemcům, nabídnout nehmotný majetek – OZ, pohledávky výpomocí atd.), náklady na účetní a právní servis – tyto náklady jsou úhrnem kalkulovány jako 3 % ze sumy aktiv po ocenění.
3. Odměna likvidátora – odměna likvidátora byla stanovena podle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnícké osoby



Jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob účinného od 1.1.2014.

Odměna likvidátora se určuje podle následující tabulky.

Tabulka 55 Odměna likvidátora

	Interval v Kč	Odměna v %
Obchodní majetek společnosti před určením odměny likvidátora (= Aktiva – cizí zdroje)	0 – 100 000	15 %
	100 000 – 500 000	15 000 Kč + 10% z částky přesahující 100 000 Kč
	500 000 – 1 000 000	55 000 Kč + 7 % z částky přesahující 500 000 Kč
	1 000 000 – 20 000 000	90 000 Kč + 5 % z částky přesahující 1 000 000 Kč

Zdroj: Sestaveno znalcem

4. Daně – po zpeněžení majetkové podstaty je třeba počítat s daňovou povinností ve výši 19 % ze zisku z prodeje, tj. z rozdílu prodejní ceny od zůstatkové hodnoty majetku v účetnictví.
5. Náklady prodeje nemovitých věcí – marže realitní kanceláře při prodeji nemovitosti. Uvažována ve výši 3 %, což je spíše nad spodní hranici obvyklého rozpětí provizí realitních společností za zprostředkování prodeje nemovitosti v dané lokalitě. Jsou zde započítány i přísníky.

Tabulka 56 Náklady na likvidaci (v tis. Kč)

	MIN	MAX
Technické a administrativní náklady	10 090	11 089
Odměna likvidátora	12 492	14 157
Daně ze zisku z prodeje DHM	7 283	12 748
Náklady prodeje nemovitých věcí	6 118	6 761
Náklady spojené s ukončením pracovního poměru zaměstnanců	9 555	9 555
Náklady na likvidaci celkem	45 538	54 310

Zdroj: Sestaveno znalcem

Nelze také opomenout ani časový horizont likvidace, resp. konkursu a riziko (ne)dosažení určitého výnosu při likvidaci, když toto riziko je zpravidla odlišné od rizika dosažení nebo nedosažení zisku při pokračování podniku v činnosti (s konečnou platností se lze vyjádřit po zjištění ocenění majetkových a závazkových položek).

V případě odhadu předpokládané likvidace v dohledně krátké době by měl být podrobně řešen harmonogram jejího průběhu, kdy je třeba obecně zvážit:

1. vliv výpovědních lhůt při ukončení pracovního poměru se zaměstnanci
2. vliv lhůt stanovených zákonem pro vyrozumění věřitelů o vstupu do likvidace
3. lhůty pro přihlášky nároků věřitelů vůči likvidované společnosti,
4. dobu, kterou bude trvat zpeněžení majetku, zahrnující v to dobu nutnou pro podání inzerátů a dobu potřebnou pro vystavení daného majetku na trhu.

Některé z výše uvedených úkonů mohou být činěny současně, resp. v době, kdy čekáme na skončení jiného úkonu nebo doběhnutí jiné lhůty.

Veškeré závazky uvedené v rozvaze k datu ocenění jsou pro účel tohoto výpočtu považovány za reálné závazky včetně výše uvedených nákladů spojených s likvidací aktiv.



Na základě výše uvedených skutečností byly znalcem odhadnuty celkové výnosy a náklady likvidace podniku.

Tabulka 57 Stanovení peněžního toku z likvidace (v tis. Kč)

Likvidace podniku	MIN	MAX	Střední hodnota
Hodnota majetku A	336 334	369 637	352 985
Cízl zdroje (-)	87 301	87 301	87 301
Náklady na likvidaci (-)	45 538	54 310	49 924
Rozdíl majetku a závazků E	203 495	228 025	215 760

Zdroj: Sestaveno znalcem

Vzhledem k tomu, že převážná většina přeceňovaných položek majetkové podstaty představuje operace v čase (pro jejich sumarizaci je třeba je časově rozlišovat), je metodicky nezbytné odhadnout diskontní míru pro přepočty na současnou hodnotu (časová rozlišení).

7.5.6 Diskontní sazba

Pro účely úpadku a likvidace není možné aplikovat často obvyklé postupy pro výpočet diskontní sazby jako pro běžně fungující podniky (např. model kapitálových aktiv CAPM). Protože jde o odhad diskontní míry pro podnik v úpadku, nejsou metodicky splněny základní podmínky pro obvykle užívané metody jako je např. CAPM, metoda postupného načítání s hodnocením specifických přírůžek atd.

Znalec použil pro odhad diskontní míry specifické pro předmětný podnik úpadce variantu modelu rizikové přírůžky vyjádřenou pomocí individuálního jistotního ekvivalentu. Tento způsob vyjádření implikované přírůžky je též označován jako rizikově neutrální. Spočívá v úvaze, že odhadovaná zpeněžitelnost majetku (aktiv) jako minimální a maximální hodnota jeho odhadované likvidity dopadá zejména na nezajištěné věřitele, tzn., že změna +/- v hodnotě aktiva způsobí změnu +/- v uspokojení nezajištěných věřitelů. Tuto změnu (nejistotu, že za daný majetek dostaneme zapláceno odhadem „od – do“) přeneseme jako funkci do rizikové přírůžky připočtené nad tzv. bezrizikovou diskontní sazbu. Aplikovaný postup vychází z publikace Pohledávky, jejich cese a hodnota¹⁶ Jaroslav Šantrůček a David Štědra.

V podstatě jako jedna z mála zvolitelných metod přichází v úvahu právě metoda tzv. „jistotních ekvivalentů“, kdy východiskem je odhadované rozpětí dosažitelné v praxi při zpeněžování jednotlivých podnikových aktiv a dopad tohoto hodnotového rozpětí na odhadovaný příjem z podílu na likvidačním zůstatku pro vlastníky, resp. na čistý likvidační zůstatek z podniku. V praxi jsou jednotlivá aktiva odhadována v rozpětí minimální a maximální zpeněžitelné hodnoty, z toho vznikne součtem minimální suma aktiv (A_{min}) a maximální suma aktiv (A_{max}). Z toho je pak vyjádřena střední hodnota A (v případě odhadu pouze dvou mezních hodnot aktiv postačí na místo střední hodnoty aritmetický průměr z těchto dvou hodnot).

Podíl hodnot $A_{min} - A$ nebo $A_{max} - A$ a A představuje derivaci dA/A . Obdobně podíl hodnot čistých likvidačních zůstatků $E_{min} - E$ nebo $E_{max} - E$ a E představuje derivaci dE/E . Tuto páku (derivaci funkce $(dE/E) / (dA/A)$) označenou jako elasticita „e“ lze vyjádřit pomocí koeficientu jistoty (K_j), resp. je možné ji spočítat pouze v daném bodě (okamžiku) u spojité funkce. Působení rizika na hodnotu majetku je též trhem vnímáno spojitě, proto pro (K_j v čase t) podle vztahu:

(páka e * rozmezí nepřesnosti odhadu) = (1 - jistotní koeficient K_j)

¹⁶ Jaroslav Šantrůček, David Štědra: Pohledávky, jejich cese a hodnota III. aktualizované vydání 2012, VŠE – IOM, ISBN 978-80-245-1920-3.



z toho vyplývá, že v daném (omezeném) čase $t \dots K_j = -(e \cdot \text{rozmezí} - 1)$

Odhadované intervaly ocenění majetku jsou cca do $\pm 10\%$, to by znamenalo, že rozmezí vykazuje dosti vysokou přesnost a tedy neodpovídá běžnému přesnostnímu intervalu při odhadech likvidačního rozprodeje podnikového majetku, která by se měla pohybovat v intervalu ± 10 až 20% . Proto byla ve výpočtu K_j uplatněna korekce ($k_e = 4,094$) pro aproximaci (dA/A) , tím se zvětší rozmezí $\text{in} = 15\%$. Korekce $> 1,0$ je uplatněna v těch případech, kdy zřejmě náhodně vzájemným působením různých kladných i záporných rozdílů v ocenění jednotlivých položek dochází k eliminaci hodnotových nepřesností a $dA/A \ll 10\%$ potom i z toho vypočtená diskontní míra pro likvidaci roční $(r_f + r_p) = r$ činí cca $\frac{1}{2}$ obvykle dosahovaných hodnot, což je v praxi málo pravděpodobné a neodpovídalo by spojitě uvažovanému vývoji rizikové příirážky. Rizikovou příirážku r_p lze potom vyjádřit v čase t ze základního vztahu:

$$r_p = \frac{1 + r_f}{\sqrt[t]{K_j}} - (1 + r_f)$$

Kdy „ r “ je tzv. bezrizikovou sazbou odhadovanou v tomto případě podle výnosnosti st. dluhopisu, jehož doba splatnosti odpovídá časovému intervalu t .

V daném případě, činí průměrný hrubý výnos státního 10letého dluhopisu dle databáze ČNB $1,220\%$ (průměr měsíčních sazeb 11/2020 - 01/2021)¹⁷.

Tabulka 58 Odhad diskontní sazby pro likvidaci

Velikost	Hodnota	Poznámka
Bezriziková výnosová míra r_f	1,220%	Průměrný hrubý výnos státního 10-letého dluhopisu dle databáze ČNB, průměr měsíčních sazeb 03/2021 dostupné z https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sesuid=22049&p_uka=3&p_strid=AE8A&p_od=202004&p_do=202103&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
A (v lib. Kč)	352 985	Arithmetický průměr ocenění majetkové podstaty tj. hodnot min. a max.
E (v lib. Kč)	215 760	Arithmetický průměr likvidačního zůstatku
dE/E	5,685%	Změna výnosu pro nezájistěná věřitelé
dA/A	4,717%	Změna v ocenění majetkové podstaty
Elastičita e	1,2050	Projekce tzv. provozní a finanční páky v jednom souhrnném ukazateli, vyjadřuje o kolik procent se změní hodnota zůstatku podstaty pro poměr. uspokojení, změní-li se likvidační hodnota podstaty o 1 %.
Korekce elasticity pro aproximaci vztahu k_e	3,12	Projekce pracujeme v širokém intervalu změn. Je nutné pro průměrnou elasticitu zvolit vhodnou aproximaci elasticity pro změnu hodnoty podstaty (akliv).
Délka likvidace t	3	Let celkem do úplného uspokojení
Jistotní koeficient K_j	82,264%	$K_j = -(e \cdot \text{ke} \cdot dA/A - 1)$
Riziková příirážka pro likvidaci r_p	6,806%	$r_p = \frac{1 + r_f}{\sqrt[t]{K_j}} - (1 + r_f)$
Diskontní míra pro likvidaci	8,026%	Je to diskontní míra celkem před daní z příjmů z investice na úrovni investora.

Zdroj: Sestaveno zručem

Kromě výše uvedených nákladů je třeba zahrnout daň z příjmu z podílu na likvidačním zůstatku, jež se vyměřuje ve výši 15% ze základu rovného podílu na likvidačním zůstatku, jinak z rozdílu mezi výší podílu na likvidačním zůstatku a nabývací cenou podílu – pokud poplatník prokáže plátcí daně, jímž je likvidovaná společnost, výši ceny, za kterou podíl na likvidačním zůstatku nabyt. Problém je v aplikaci výše této daně. Pokud jde o tržní ocenění, musí při výši daně, použité pro ocenění platit, že

¹⁷ Průměrný hrubý výnos státního 10letého dluhopisu dle databáze ČNB, průměr měsíčních sazeb 11/2020 - 01/2021 dostupné z https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sesuid=22049&p_uka=3&p_strid=AE8A&p_od=202004&p_do=202103&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C



by koupěchtivý kupující a prodejchtivý prodávající při takto v ocenění odhadnuté výši daně za cenu rovnou výsledku ocenění, koupil, resp. prodal předmět ocenění.

Běžný kupujícího by byl ochotný zaplatit za získaný podíl nanejvýše současnou hodnotu budoucích příjmů z likvidace (L), snížených o daň z podílu na likvidačním zůstatku. Daň z podílu na likvidačním zůstatku se vypočte z rozdílu mezi absolutní nediskontovanou výší podílu na likvidačním zůstatku a současnou hodnotou L , provedeme tak definici kruhem. Při sestavení rovnice zohledňující zdanění podílu na likvidačním zůstatku musíme zohlednit, že při snížení hodnoty o daň z podílu na likvidačním zůstatku běžně používaná výnosnost vlastního kapitálu je počítána před zdaněním daní z příjmů na úrovni investora, tudíž je nutno o daň z příjmů, placenou typickým investorem, tuto požadovanou výnosnost pro účely výpočtu hodnoty podílu na likvidačním zůstatku snížit:

$$L = \frac{CF_L}{(1+r_e)^N} - t_d \cdot \frac{CF_L - L}{(1+r_e)^N},$$

kde

CF_L je příjem z podílu na likvidačním zůstatku,

L je cena zaplacená za podíl na likvidačním zůstatku (současná hodnota peněžních toků po snížení o daň z podílu na likvidačním zůstatku),

N je doba mezi datem ocenění a ukončením likvidace v letech (v případě této doby kratší než 1 rok lze použít jednoduché úročení)

r_e je požadovaná výnosnost vlastního kapitálu (tržní) u společnosti v likvidaci,

t_d je sazba daně z podílu na likvidačním zůstatku,

$$L = CF_L \cdot \frac{1 - t_d}{(1+r_e)^N - t_d},$$

a daň z podílu na likvidačním zůstatku je dána rozdílem $CF_L - L$.

Z hlediska prodávajícího nelze zjistit, za jakou cenu by byl ochoten vzdát se podílu na likvidačním zůstatku, pokud se zaměříme na daň z podílu na likvidačním zůstatku. Zatímco v případě kupujícího jsou podmínky jednoznačně dány a umožňují sestavení rovnice, v případě prodávajícího to neplatí. Podle individuálních podmínek může nebo nemůže prodávající využít osvobození od daně z příjmů podle § 4 odst. 1 písm. w) zákona o daních z příjmů, je-li fyzická osoba, nabytí akcie společností za různou cenu atd.

Pokud hypotetický prodávající nabytí akcie společnosti za cenu nebo za podmínek, které implikují v jeho případě nulovou výši daně z podílu na likvidačním zůstatku, k převodu aktiva (dle definice tržní hodnoty podle EVS 1997) nikdy nedojde, neboť transakční náklady jsou nenulové, a mezi typickým kupujícím a takovým prodávajícím obchod uzavřen nebude, neexistuje tudíž v takovém případě ani tržní hodnota. Pokud hypotetický prodávající nabytí akcie společnosti za cenu nižší nebo rovnou tržní hodnotě podílu vlastního kapitálu společnosti (za předpokladu likvidace), pak k obchodu dojde a tržní hodnota existuje.

V kontextu účelu ocenění, tj. likvidace není relevantní zjišťovat, za jakou cenu by akcie společnosti prodal hypotetický prodávající, ale jakou nejvyšší cenu by za ně byl ochoten zaplatit hypotetický kupující – za cenu vyšší by již totiž pravděpodobně nemohly být prodány, za cenu výrazně nižší by zřejmě neměly být řádným hospodářem prodány.



Tabulka 59 Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovená likvidační metodou (v Kč)

Odhad současné hodnoty likvidačního zůstatku:	
peněžní toky	215 760 255
dobu od ocenění do ukončení likvidace N	3
diskontní míra před daní z příjmů z investic na úrovni investora r	8,026%
průměrná efektivní sazba daně z příjmu placená investory te	19%
diskontní míra pro likvidační ocenění po zdanění re	6,501%
sazba daně z podílu na likvidačním zůstatku td	15%
Současná hodnota peněžních toků z likvidace po snížení o daň z podílu na likvidačním zůstatku	173 300 000
Cena za 100% podíl na čistém likvidačním zůstatku (v tis. Kč) L	

Zdroj: Sestaveno znalcem

Likvidační hodnota Společnosti, resp. čistý likvidační zůstatek připadající na vlastníky zjištěný k datu ocenění, tj. 31.12.2020 (jako hypotetického data započetí likvidace) byl odhadnut po zaokrouhlení na 173 300 000,- Kč.



8 Rekapitulace

Hodnotu vlastního kapitálu společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339, k datu ocenění **31.12.2020** jsme na základě použitých metod odhadli následovně

- metodou DCF entity na **6 400 000,- Kč**
- likvidační metodou na **173 300 000,- Kč**
- metodou účetní hodnoty na **222 500 000,- Kč**,

Hodnota jedné akcie Společnosti při zohlednění celkového počtu emitovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě v přiřazených jmenovitých hodnotách činí dle jednotlivých použitých metod následovně:

Tabulka 60 Ocenění akcií dle jednotlivých metod

Ustanovená jmenovitá hodnota	Ustanovená jmenovitá hodnota	Výnosová hodnota DCF na 1 akci	Likvidační hodnota na 1 akci
1 000,00 Kč	989,20 Kč	28,45 Kč	770,46 Kč
10 000,00 Kč	9 891,97 Kč	284,53 Kč	7 704,62 Kč
100 000,00 Kč	98 919,66 Kč	2 845,33 Kč	77 046,19 Kč
500 000,00 Kč	494 598,32 Kč	14 226,65 Kč	385 230,96 Kč
1 000 000,00 Kč	989 196,64 Kč	28 453,30 Kč	770 461,92 Kč
2 000 000,00 Kč	1 978 393,28 Kč	56 906,59 Kč	1 540 923,84 Kč
50 000 000,00 Kč	49 459 831,95 Kč	1 422 664,83 Kč	38 523 096,07 Kč
100 000 000,00 Kč	98 919 663,90 Kč	2 845 329,66 Kč	77 046 192,15 Kč

Zdroj: Sestaveno znalcem

Hodnota Společnosti odhadnutá výnosovou metodou DCF entity je v daném případě velmi nízká, a s ohledem na nadsazený finanční plán prakticky nulová. To znamená, že by Společnost v současné situaci na trhu při pokračování v dosavadní činnosti nepřinášela žádnou hodnotu pro vlastníky a věřitele. Tomuto závěru odpovídá i skutečnost, kdy Společnost dosáhla v několika posledních období hospodářské ztráty.

Je-li hodnota Společnosti odhadnutá výnosovou metodou nízká či dokonce nulová, je nutné modelovat ukončení činnosti Společnosti a předpokládat, že veškerý majetek bude zpeněžen. Následně budou ze zpeněžené majetkové podstaty uhrazeny veškeré závazky Společnosti. Výsledná hodnota odhadnutá takzvanou likvidační metodou je v daném případě vyšší než výnosová metoda. To znamená, že došlo-li by v současné době k ukončení činnosti Společnosti a byla-li by Společnost zlikvidována, činí hodnota pro vlastníky 173 300 tis. Kč.

Účetní metoda vychází z historických cen, tudíž neodráží současné tržní podmínky. Tato metoda slouží k ověření, zda Společnost tvoří přidanou hodnotu. Tato metoda nesplňuje podmínku kategorie tržní hodnoty. Byla zařazena mezi použité metody pouze pro doplnění a ucelenost celkového obrazu.

Vzhledem k výše uvedeným informacím hodnota Společnosti stanovená likvidační metodou v daném případě nejlépe odpovídá tržní hodnotě Společnosti a ocenění pomocí této metody pak výsledným oceněním.



9 Kontrola postupu Zpracovatele

Při zpracování znaleckého posudku jsme provedli nejprve identifikaci předmětu ocenění na základě předaných dat Zadavatelem znaleckého posudku ve srovnání s veřejnými daty uvedenými v obchodním rejstříku, katastru nemovitostí, registru ekonomických subjektů či jiných.

Při ocenění podniku či určitého obchodního podílu byly nejprve provedeny strategická a finanční analýza. Strategická analýza představuje analýzu vnějšího a vnitřního potenciálu. V této kapitole jsou analyzovány makroekonomické veličiny zveřejňované obvykle Ministerstvem financí ČR, Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR, Českou národní bankou či Českým statistickým úřadem. Jedná se tak o data zveřejňovaná obvykle všeobecně uznávanými autoritami.

Druhá analýza představuje ohodnocení finančního zdraví zkoumaného subjektu. Tato analýza vychází zejména z účetních dat subjektu (účetní závěrky, analytická rozvaha, obrátová předvaha, hlavní kniha) za minulost. Tato data jsou zpracována pomocí horizontální a vertikální analýzy. Dále jsou zde hodnoceny i různé typy poměrových ukazatelů.

Na základě výsledků z jednotlivých analýz je sestaven finanční plán subjektu, případně určen provozně nepotřebný majetek. Finanční plán subjektu by měl odrážet tržní potenciál tohoto subjektu odhadnutý v rámci strategické analýzy. Dále je nutné ověřit dlouhodobou udržitelnost a reálnost tohoto finančního plánu. V případě, že převažující složku hospodaření podniku tvoří dlouhodobý majetek a současně jsou realizované výnosy relativně nízké, je vhodné posoudit majetkový potenciál i vzhledem k jiným oportunitám na trhu (prodej apod.) – viz likvidační metoda. V posledním kroku je na základě dat v sestaveném finančním plánu odhadnuta vhodně zvolenou metodou ocenění hodnota podniku.

Již při zpracování Znaleckého posudku jsou dílčí otázky konzultovány v rámci zpracovatelského týmu. Také je dodržováno pravidlo minimálně „čtyř očí“, kdy je provedena kontrola výsledného dokumentu minimálně dvěma zaměstnanci či spolupracovníky znalecké kanceláře. Dále je částečně ověřena reálnost závěru znaleckého zkoumání subjektivním úsudkem zaměstnanců či spolupracovníků znalecké kanceláře s mnohaletými zkušenostmi ve znalecké praxi.



D. VÝROKOVÁ ČÁST

10 Závěrečný výrok

10.1 Odborná otázka

Odhadněte hodnotu jmění společnosti **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 (dále také jako „Společnost“) k datu ocenění **31. 12. 2020**, pro účely za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

10.2 Závěr

Na základě požadavku Zadavatele jsme odhadli hodnotu přiměřeného protiplnění za 1 akci **ZS KRATONOHY a.s.**, IČ: 648 29 421, se sídlem č.p. 111, 503 24 Kratonohy, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1339 k datu ocenění **31.12.2020**, za účelem ověření přiměřenosti výše protiplnění pro nucený přechod účastnických cenných papírů podle § 375 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v rozdělení dle nominálních hodnot jednotlivých akcií po zaokrouhlení:

Tabulka 61 Hodnoty protiplnění dle nominálních hodnot jednotlivých akcií

Nominální hodnota	Likvidační hodnota na 1 akci
1 000,00 Kč	770 Kč
10 000,00 Kč	7 705 Kč
100 000,00 Kč	77 046 Kč
500 000,00 Kč	385 231 Kč
1 000 000,00 Kč	770 462 Kč
2 000 000,00 Kč	1 540 924 Kč
50 000 000,00 Kč	38 523 096 Kč
100 000 000,00 Kč	77 046 192 Kč

Zdroj: Sestaveno znalcem

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem



11 Přílohy

Přílohy jsou nedílnou součástí znaleckého posudku a tvoří samostatnou přílohovou část.



12 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako znalecký ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, na základě Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. MSP-57/2019-OINS-SZN/5 pro následující znalecké činnosti:

v oboru *Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování podniků, ceny a odhady cených papírů, účetní evidence, daně, informační systémy, nemovitosti;*

a v oboru *Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění Informační systémy, HW a SW – Informační systémy firem, výpočetní technika.*

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 46-46/2021 znaleckého deníku.

Otisk znaleckých pečeti:



Znalecký posudek sestavila a případné vysvětlení podá:

Přílohu č.1 sestavil a případné vysvětlení podá:

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Martina Hábová, PhD.
odvětví: oceňování podniků

Ing. Martina Hábová, PhD.

Ing. Milan Karásek

Ing. Petr Šmíd
jednatel Pražské znalecké kanceláře, s.r.o.

Ing. Milan Karásek

Odvětví: oceňování nemovitostí

V Praze dne 18.05.2021

C

(



Pražská
znalecká kancelář

Přílohy ke znaleckému posudku č. 46-46/2021

Zadavatel:	Zemědělská společnost "Bystřice" a.s.
	IČ: 481 55 021
Zpracovatel:	Sídlo: č.p. 111, 503 24 Kratonohy
	Pražská znalecká kancelář s.r.o.
	IČ: 489 10 660
	Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2



Seznam příloh

A. PŘÍLOHA Č.1 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
1. ZADÁNÍ	4
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE/ÚKOL ZPRACOVATELE	4
1.2. ÚČEL POUŽITÍ	4
1.3. VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
1.4. ROZHODNÉ DATUM OCENĚNÍ.....	4
1.5. PŘEDMĚT PŘÍLOHY Č.1.....	4
2. VÝČET PODKLADŮ	6
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	6
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	6
2.3. POPIS PŘEDMĚTU PŘÍLOHY Č.1.....	8
2.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	8
3. NÁLEZ.....	8
3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	8
3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	9
3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT.....	11
3.4. MÍSTOPIS	12
3.5. CELKOVÝ POPIS	18
3.6. ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ	23
3.7. OMEZUJÍCÍ VLIVY A RIZIKA	33
3.8. ANALÝZA TRHU	34
4. OCENĚNÍ	36
4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	36
4.2. OCENĚNÍ MAJETKU TRŽNÍ HODNOTOU	37
4.2.1. Pozemky zemědělské.....	37
4.2.2. Pozemky Pískovny Kratonohy.....	62
4.2.3. Pozemky vodních ploch a vodní nádrže.....	64
4.2.4. Pozemky komunikační a zpevněných ploch.....	79
4.2.5. Pozemky zastavitelné.....	81
4.2.6. Středisko Trnava.....	83
4.2.7. Středisko Boharyně.....	84
4.2.8. Středisko Kratonohy.....	90
4.2.9. Středisko Puchlovice.....	95
4.2.10. Středisko Raudnice.....	99
4.2.11. Středisko Zvíkov.....	103
4.2.12. Středisko Obědovice.....	108
4.2.13. Garáž Syrovátka.....	115
5. ODŮVODNĚNÍ	117
6. ZÁVĚR	118
6.1. CITACĚ ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	118
6.2. ODPOVĚDI NA ZADANÉ OTÁZKY ZADAVATELE	118
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU A DALŠÍ SKUTEČNOSTI VE VZTAHU K ZÁVĚRU	118
7. DÍLČÍ PŘÍLOHY K PŘÍLOZE Č.1.....	118
B. PŘÍLOHA Č.2 VÝPIS Z OR.....	158



C.	PŘÍLOHA Č. 3 LISTINA AKCIONÁŘŮ ZS KRATONOHY A.S.	160
D.	PŘÍLOHA Č. 4 ÚČETNÍ VÝKAZY K 31.12.2020	164
E.	PŘÍLOHA Č. 5 OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ	170



A.Příloha č.1 Ocenění nemovitých věcí

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zpracovatele

Určení tržní hodnoty nemovitých věcí v majetku společnosti ZS Kratonohy a.s. ke dni 31. 12. 2020.

1.2. Účel použití

Znalecký posudek č. 46-46/2021, jehož je tato příloha nedílnou součástí, byl vypracován za účelem vytěsnění pro potřeby Zadavatele. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty.

1.3. Vlastník Nemovitých věcí

ZS Kratonohy a.s., Kratonohy 111, 503 24 Kratonohy, IČO: 64829421.

1.4. Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 31. 12. 2020.

1.5. Předmět Přílohy č.1

Pozemky a stavby včetně součástí a příslušenství evidované na LV:

Obec	Katastrální území	LV	Podíl čísel	Podíl jmenovatel
Boharyně	Boharyně	15	4	19
Boharyně	Boharyně	19	2	9
Boharyně	Boharyně	20	11	96
Boharyně	Boharyně	38	13	33
Boharyně	Boharyně	52	1	5
Boharyně	Boharyně	59	4	30
Boharyně	Boharyně	115	1	6
Boharyně	Boharyně	124	1	2
Boharyně	Boharyně	189	1	8
Boharyně	Boharyně	190	1	3
Boharyně	Boharyně	232	1	2
Boharyně	Boharyně	245	1	2
Boharyně	Boharyně	300	1	6
Boharyně	Boharyně	436	1	2
Boharyně	Boharyně	452	1	2
Boharyně	Boharyně	462	1	1
Puchlovice	Puchlovice	47	1	22
Puchlovice	Puchlovice	73	1	4
Puchlovice	Puchlovice	309	1	4
Puchlovice	Puchlovice	330	1	2
Puchlovice	Puchlovice	403	1	2
Puchlovice	Puchlovice	461	1	1
Dobřenice	Dobřenice	49	1	2
Káranice	Káranice	177	1	1
Kosičky	Kosičky	38	1	1
Kratonohy	Kratonohy	3	1	4
Kratonohy	Kratonohy	32	1	3
Kratonohy	Kratonohy	45	1	5



Kratonohy	Kratonohy	49	1	3
Kratonohy	Kratonohy	50	1	6
Kratonohy	Kratonohy	66	1	8
Kratonohy	Kratonohy	77	2	3
Kratonohy	Kratonohy	104	1	2
Kratonohy	Kratonohy	123	1	2
Kratonohy	Kratonohy	162	1	4
Kratonohy	Kratonohy	288	1	2
Kratonohy	Kratonohy	311	2	3
Kratonohy	Kratonohy	342	1	3
Kratonohy	Kratonohy	344	1	2
Kratonohy	Kratonohy	353	3	4
Kratonohy	Kratonohy	406	1	2
Kratonohy	Kratonohy	408	6	16
Kratonohy	Kratonohy	421	1	3
Kratonohy	Kratonohy	443	19	24
Kratonohy	Kratonohy	457	1	3
Kratonohy	Kratonohy	479	2	3
Kratonohy	Kratonohy	482	1	2
Kratonohy	Kratonohy	487	1	6
Kratonohy	Kratonohy	505	5	69
Kratonohy	Kratonohy	506	1	8
Kratonohy	Kratonohy	521	23	75
Kratonohy	Kratonohy	836	1	3
Kratonohy	Kratonohy	837	1	1
Kratonohy	Kratonohy	872	1	4
Kratonohy	Michnovka	49	1	3
Kratonohy	Michnovka	114	3	5
Kratonohy	Michnovka	115	325	1014
Kratonohy	Michnovka	141	1	2
Kratonohy	Michnovka	531	1	2
Kratonohy	Michnovka	533	1	18
Kratonohy	Michnovka	557	1	1
Kratonohy	Michnovka	563	1	2
Kratonohy	Michnovka	575	1	6
Kratonohy	Michnovka	582	52	261
Kratonohy	Michnovka	583	13	66
Kratonohy	Michnovka	880	1	3
Obědovice	Obědovice	600	1	2
Obědovice	Obědovice	638	1	6
Obědovice	Obědovice	844	1	1
Radostov	Radostov	87	1	1
Roudnice	Roudnice	391	1	1
Syrovátka	Syrovátka	212	1	1
Boharyně	Trnava	15	5	68
Boharyně	Trnava	25	1	5



Boharyně	Trnava	188	17	18
Boharyně	Trnava	211	1	1
Boharyně	Trnava	226	1	4
Boharyně	Trnava	221	5	68
Boharyně	Trnava	227	1	2
Boharyně	Trnava	228	2	3
Boharyně	Trnava	246	1	2
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	7	5	18
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	35	1	3
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	40	1	2
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	75	17	72
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	78	4	27
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	76	17	84
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	77	1	8
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	108	1	1
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	111	1	6
Boharyně	Boharyně	490	4	19
Roudnice	Roudnice	481	1	2
Dobřenice	Dobřenice	355	1	1
Kunčice	Kunčice u Nechanic	454	1	1
Boharyně	Boharyně	523	4	19
Kratonohy	Kratonohy	1004	2	25
Boharyně	Trnava	288	1	68
Boharyně	Trnava	300	1	2
Kratonohy	Kratonohy	1029	1	2
Kratonohy	Kratonohy	1035	1	4
Boharyně	Boharyně	579	13	33
Obědovice	Obědovice	995	1	2
Kratonohy	Kratonohy	1044	1	2
Puchlovice	Puchlovice	491	1	3

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Jako hlavním zdrojem dat je vlastní předmět přílohy č.1, tedy oceňované nemovité věci včetně součástí a příslušenství, které jsou definované Zadavatelem podle předložených výpisů z LV.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou, apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální Informační servis (RIS), e-portal územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejů, apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady předané Zadavatelem

1. Předložené výpisy LV – vzhledem k rozsahu nejsou součástí této přílohy a jsou uloženy v archivu Zpracovatele.



2. Soupis majetku v účetnictví - vzhledem k rozsahu není součástí této přílohy a je uložen v archivu Zpracovatele.
3. Objednávka Zadavatele.

Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém dne 21. 4. a 28. 4. 2021 za přítomnosti znalce Zpracovatele.
2. Fotodokumentace staveb a pozemků.
3. Snímky z ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
4. Územní plány obcí Boharyně, Puchlovice, Dobřenice, Káranice, Kosičky, Kratonohy, Obědovice, Radostov, Roudnice, Syrovátka, Kunčice.
5. Realizované prodeje pozemků zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZAK.
6. Nabídky inzerce na webových stránkách SReality.cz.

Použitá literatura

1. Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, autoři Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Vítězslava Hlavinková, ISBN AS92210, nakl.: LINDE, 2007.
2. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1.
3. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
4. Komentář k určování obvyklé ceny ~ komentář MF ČR.
5. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2020 a 2021.

Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz>
3. <https://www.boharyne.cz>
4. <https://www.puchlovice.cz>
5. <https://www.dobrenice.cz>
6. <https://www.karanice.cz>
7. <https://www.kosicky.cz>
8. <https://www.kratonohy.cz>
9. <https://www.obedovice.cz>
10. <https://www.radostov.cz>
11. <https://www.obecroudnice.cz>
12. <https://www.syrovatka.cz>
13. <https://www.kuncice.cz>
14. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
15. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
16. <https://www.cenovamapa.cz>
17. <https://www.justice.cz>
18. <https://www.wikipedia.org>
19. <https://hypotecnibanka.cz>
20. <https://mfcr.cz>

Použité zákony a vyhlášky

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.
2. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
3. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
4. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.
5. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.



6. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

2.3. Popis předmětu přílohy č.1

Identifikace nemovité věci:

Obec	Katastrální území	LV
Boharyně	Boharyně	15, 19, 20, 38, 52, 59, 115, 124, 189, 190, 232, 245, 300, 436, 452, 462, 490, 523, 579
Puchlovice	Puchlovice	47, 73, 309, 330, 403, 461, 491
Dobřenice	Dobřenice	49, 355
Káranice	Káranice	177
Kosičky	Kosičky	38
Kratonohy	Kratonohy	3, 32, 45, 49, 50, 66, 77, 104, 123, 162, 288, 311, 342, 344, 353, 406, 408, 421, 443, 457, 479, 482, 487, 505, 506, 521, 836, 837, 872, 1004, 1029, 1035, 1044
Kratonohy	Michnovka	49, 114, 115, 141, 531, 533, 557, 563, 575, 582, 583, 880
Obědovice	Obědovice	600, 638, 844, 995
Radostov	Radostov	87
Roudnice	Roudnice	391, 481
Syrovátka	Syrovátka	212
Boharyně	Trnava	15, 25, 188, 211, 226, 221, 227, 228, 246, 288, 300
Boharyně	Zvíkov nad Bystřicí	7, 35, 40, 75, 78, 76, 77, 108, 111
Kunčice	Kunčice u Nechanic	454

Ve vlastnictví nebo podílovém spoluvlastnictví:

ZS Kratonohy a. s., Kratonohy 111, 503 24 Kratonohy, IČO: 64829421.

2.4. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem Zpracovatele dne 21. 4. a 28. 4. 2021. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka zemědělských středisek a staveb. Pozemky jsou digitalizovány a vedeny v katastru nemovitostí a jsou součástí ucelených zemědělských ploch. Pozemky katastru nemovitostí nejsou v terénu samostatně výtýčené, proto bylo při jejich posuzování přihlédnuto zejména k mapě katastru nemovitostí a ortofoto mapě.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat vlastní oceňované nemovité věci a k nim veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U oceňovaných pozemků bylo jejich parcelní číslo, druh pozemku, výměra a vlastnictví převzaty z evidence katastru nemovitostí. Při prohlídce byly oceňované pozemky popsány podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. jejich skutečný stav, pravděpodobný způsob využití a případně jejich zastavěnost. Umístění pozemků bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci. K dostupným nemovitým věcem byla pořízena fotodokumentace fotoaparátem Panasonic FT30. Dále zpracovatel zajistil srovnávací etalony z aplikace cenovamapa.cz a ostatních veřejně dostupných zdrojů a zjistil jejich kvalitativní a kvantitativní fakta, jako polohové určení na katastrální mapě a ortofoto mapě, výměru, kupní cenu, období obchodní transakce, předpoklady využití území podle územně plánovací dokumentace. Pro cenové porovnání s oceňovanými pozemky byly vyhledány obdobné srovnávací pozemky odprodané v období 2017-2020. Pro stanovení tržní hodnoty zemědělských středisek se nepodařilo dohledat realizované prodeje v místě a čase, a proto byly vyhledány nabídkové ceny prodeje zemědělských objektů na webových stránkách SReality. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval



a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Specifikace kategorie hodnoty

Hodnota je ekonomický pojem, který lze chápat jako vztah mezi určitým subjektem a objektem. Hodnota není objektivní vlastností. Je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována. Cena je historická skutečnost. Naproti tomu, hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí (kategorií) hodnoty. Následující dva body zdůvodňují volbu konkrétní kategorie hodnoty a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

Kategorie hodnoty nebo také standard hodnoty je v odborné literatuře (Miloš Mařík a kolektiv, Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání – Praha 2011: Ekopress, s.r.o. ISBN 978-80-86929-67-5, Kategorie (standardy) hodnoty, str. 21-22) popisován následovně:

„...můžeme podle našeho názoru rozlišit několik základních kategorií hodnoty ... (můžeme mluvit též o standardech hodnoty nebo typech hodnoty). Tyto kategorie v podstatě plynou z následujících praktických otázek:

Kolik je ochoten ... zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu? Jaké je tedy tržní ocenění?

Jakou má ... hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího? ... ocenění investiční (netržní) hodnotou.

Jakou hodnotu lze považovat za nejméně spornou? ... ocenění plní arbitrážní funkci.

Z těchto hledisek lze rozeznávat tržní hodnotové báze a tzv. netržní úrovně hodnoty (dle IVS jde o tzv. investiční hodnotu) založené na jiné definici než tržní hodnota. Vedle tohoto tržního oceňování se v určitých legislativně vymezených případech aplikuje též administrativní oceňování...“ Administrativní ocenění se používá v zákonem předepsaných případech, kdy zákonodárce požaduje určení určitého administrativního poplatku (nejčastěji daně) nezávisle na změně tržních podmínek.

Rozbor účelu ocenění vzhledem k volbě kategorie hodnoty

Účelem použití znaleckého posudku, jehož je tato příloha nedílnou součástí, je ocenění majetku tržní hodnotou pro vytěsnění.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Je tedy statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen).

Tato hodnota je tedy podkategorií tržní hodnoty a je možné ji určit pouze porovnáním.



„Tržní hodnotou se podle zákona 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě, a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. *„...odhadnutá částka...“* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. *„...by měl být majetek směněn...“* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. *„...k datu ocenění...“* – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. *„...mezi ochotným kupujícím...“* – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. *„...ochotným prodávajícím...“* – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- VI. *„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“* – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. *„...po náležitém marketingu...“* – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. *„...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“* – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. *„...a bez nátlaku“* – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je nejlepší možné využití, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

Metodologie

Metody ocenění – přístupy ocenění

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:



„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejích podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě vytvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejní výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určena pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

Ve vztahu k výše uvedeným definicím, je v této příloze pracováno s tržní hodnotou majetku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Zpracovatel se v rámci sběru informací zaměřil na získání údajů plně relevantních k účelu ocenění, kterými jsou zejména:

Údaje o obcích a jejich částí;

Údaje o realizovaných prodejích srovnatelného majetku;

Údaje o nabídkových cenách na realitním trhu pro srovnatelný majetek;

Zjištění v rámci místního šetření na předmětu ocenění.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území, u nabídkové inzerce pak nelze vyloučit určitá zkreslení (např. ve výměrách či stavu nemovitých věcí) způsobená potřebou získání maximálního počtu potenciaálních zájemců, popř. neúmyslně uvedenými chybnými údaji. Tyto vlivy pak nelze plně eliminovat. Pro ocenění pozemků zemědělsky využívaných, zpevněných komunikací a ploch, pozemků vodních ploch a nádrží a pozemků pro těžbu písku byly jako srovnávací etalony využity realizované obchodní případy, které jsou dle názoru Zpracovatele použitelné



s úpravami na kvalitativní úroveň předmětu ocenění, čímž je naplněna podmínka určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb.

3.4. Místopis

Boharyně leží po obou březích řeky Bystřice, na křižovatce cest z Hradce Králové přes Libčany do Nového Bydžova a z Hořic v Podkrkonoší do Přelouče. **Boharyně** je vzdálená 15 km západně od Hradce Králové. Leží na severním okraji Polabské nížiny v nadmořské výšce 250 m. Od roku 1975 k obci správně patří obce Trnava, Zvíkov a Budín. První písemné zprávy o Boharyni pocházejí z roku 1355. Dominantou obce je barokní kostel sv. Bartoloměje, který byl postaven roku 1650 a v roce 1783 přestavěn. Z roku 1874 se zachoval starý dřevěný mlýn. Základní škola a mateřská škola v Boharyni nabízí předškolní i základní vzdělávání do 5. ročníku. O sportovní, kulturní a společenský život v obci pečují TJ Bystřice v Boharyni, místní organizace Českého zahrádkářského svazu a Myslivecké sdružení. V obci pracují tři sbory dobrovolných hasičů - SDH Boharyně, SDH Trnava a SDH Zvíkov. Ke sportovnímu vyžití občanů slouží fotbalové hřiště, hřiště na míčové hry a dětské hřiště.

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	50323
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Puchlovice jsou obec v okrese Hradec Králové. Obec leží v rovinaté krajině na pravém břehu řeky Bystřice. Zakladatel vsi se jmenoval Puchlov, jehož potomci se jmenovali Puchlovici a osada po nich obdržela jméno Puchlovice. První zmínka o této osadě je z druhé poloviny 15 století, kdy se dostali do držení rodu Boharyňských z Hrádku – r. 1486. Autobusové spojení na lince Nechanice-Hradec Králové zpřístupňuje krajské město za 30 minut jízdy. V letech 1997 – 2000 byl v obci vybudován vodovod a plynovod. V roce 2015 byla provedena celková rekonstrukce kulturního domu v obci, který slouží ke společenskému a kulturnímu setkávání občanů. O společenský život v obci se stará Sbor dobrovolných hasičů, který byl založen v roce 1909. Ke sportovnímu vyžití těch nejmenších slouží dětské hřiště s herními prvky.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSČ	50315
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne



Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Dobřenice se nacházejí ve Východočeském kraji, asi 15 km jihozápadně od města Hradec Králové, v blízkosti dálnice D11 vedoucí z Hradce Králové do Prahy. Obec byla založena rytířem Zdeňkem Bohúňkem z Dobřenic v roce 1339. Na místě bývalé tvrze byl v roce 1693 postaven barokní zámek. V něm sídlí významný šlechtický rod Dobřenských z Dobřenic. Občanům je v Dobřenicích k dispozici poměrně kvalitní nabídka služeb. Nachází se zde mateřská škola a obecní knihovna. V obci je zdravotní středisko a pobočka České pošty. Kulturní a sportovní akce se konají na místním fotbalovém hřišti. K dispozici je vlaková a autobusová zastávka.

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	50325
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Káranice se nachází v okrese Hradec Králové v Královéhradeckém kraji. První zmínka o obci pochází z roku 1429. Obcí prochází od roku 1873 železniční trať Velký Osek – Hradec Králové. Severní okraj katastrálního území tvoří silnice II/611, tedy původní hlavní silnice z Prahy na Hradec Králové před otevřením dálnice D11. Do obce samé vedou silnice III. třídy. V obci najdeme obecní úřad, poštu a knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	50366
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne



Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detachované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Kosičky se nachází 23 km západně od Hradce Králové v nadmořské výšce 224 m v úrodné, mírně zvlněné krajině, při pravém břehu řeky Bystřice. Z dochovaných písemných památek je zřejmé, že v roce 1369 držel Kosičky Čeněk z Přestavlk, ale archeologické nálezy potvrdily, že obec existovala mnohem dříve. V dávné minulosti se zde zakládaly rybníky, z nichž se do dnešní doby zachoval Třesický rybník o rozloze 70 ha vodní plochy. Již v roce 1889 zde byla postavena jednopatrová budova dvoutřídní školy a v roce 1939 kulturní dům. Nyní zde má své sídlo Obecní úřad, Česká pošta, místní knihovna a nadále slouží pro společenský život obce. V letech 1996 – 1997 byly na budovách školy a kulturního domu provedeny rozsáhlé rekonstrukce. V roce 1996 byla provedena plynofikace obce, dokončena stavba vodovodu a pokračuje výstavba a modernizace rodinných domů. Autobusové linky obstarávají spojení s městy Hradec Králové, Nový Bydžov, Chlumeck nad Cidlinou a Nechanice. Občanům a chalupářům slouží v obci prodejna potravin, pohostinství a v létě vodní plochy na koupání, rekreaci a rybaření. Na společenském a sportovním životy v obci se podílejí TJ Spartak, místní hasiči, Myslivecké sdružení „Čírka“ a Český svaz chovatelů.

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	50365
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detachované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Kratonohy leží v rovinnaté zemědělské krajině jihozápadně od Hradce Králové u silnice I/11. Její část Michnovka je pod zalesněnými svahy Velké Doroty. Obec leží v rovinnaté, zemědělsky využívané oblasti. Na jižním okraji obce probíhá silnice I/11. Jižně od zastavěného území prochází železniční trať č. 020 Velký Osek – Hradec Králové, na které je zřízena zastávka Kratonohy. Severně od Kratonoh protéká řeka Bystřice ve dvou liniích jako stará a regulovaná nová řeka. Rovinnatý terén je místy podmáčen. Dominantou obce je kostel sv. Jakuba většího a barokní brána bývalého poplužního dvora. Novou dominantou je vodojem Hydroglobus. K vybavenosti obce patří (vedle prodeje potravin a smíšeného zboží) také hřiště vč. tenisových kurtů, hřbitov, motorest a čerpací stanice pohonných hmot. Zemědělská výroba byla v obou částech obce rozhodující, proto obě mají monofunkční areály zemědělského družstva. V obci je škola.

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	50324
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ne
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano



Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Obědovice se nachází v okrese Hradec Králové v Královéhradeckém kraji. První zmínka o obci pochází z roku 1386. Je nejzápadnější obcí mikroregionu Urbanická brázda. Obědovice jsou typickou ulicovou vesnicí s dominantním centrem obce, které je tvořeno návsi s rybníkem Lednice a návršíčkem Vavřínek, který je pozůstatkem středověké slatinné tvrze. Pro malé i velké čtenáře je zde otevřena knihovna s čítárnou. Obec leží v rovinaté zemědělské krajině ve spádové oblasti Chlumce nad Cidlinou, řadu pracovních příležitostí nabízí i krajské město Hradec Králové. Další obyvatelé pracují v akciové společnosti ZD Kratonohy, které má své výroby i na území Obědovic. Díky nedávno dostavěné dálnici D11 je zde výborná dopravní dostupnost do středočeského kraje včetně Prahy. Obec leží při silnici I/11. Přijíždí zde pravidelná linka ČSAD z Hradce Králové, z Hořic v Podkrkonoší a linka z Nového Bydžova.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSC	50351
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Radostov se nachází 12 km západně od Hradce Králové. Obec byla založena na vymýcené lesní půdě na přelomu 11. a 12. století. První písemná zmínka o obci však pochází až z roku 1395. Základy obci položila dřevěná tvrz, jejíž prvním známým majitelem byl Aldyk z Radostova. V obci nalezneme prodejnu potravin, obecní hostinec. Dále v obci nalezneme Mysliveckou hájenku. Pro sportovní vyžití a jiné kulturní akce slouží hřiště. Autobusové spojení na lince Hradec Králové - Nový Bydžov umožňuje dopravu nejen dětem do školy a školky, ale i ostatním občanům k lékaři či do zaměstnání ve střediskové obci Libčany. Nejbližší železniční zastávka je v obci Dobřenice.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSC	50327
Veřejný vodovod	ne
Kanalizace	ne
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano



Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detailované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Roudnice je významná obec ležící v jižní části okresu Hradec Králové mezi krajským městem a Chlumcem nad Cidlinou. Roudnice je ulicová ves o délce 3,5 km, rozložená kolem silnice a paralelně tekoucího Roudnického potoka. První písemná zmínka o Roudnici je datována k roku 1384, tehdy jako Rudnicz. Ve městě Roudnice se nachází několik možností sportovního vyžití, například fotbalové hřiště, tenisové kurty, sokolovna, fotbalového hřiště se zázemin: objekt občerstvení, tribuna, lavice a další. Obec leží u křižovatky silnice II/323 a II/611. V obci je zajištěna pravidelná autobusová doprava.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSČ	50327
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detailované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec **Syrovátka** leží v jižní části správního obvodu města Hradec Králové, ve vzdálenosti asi 13 km jihozápadně od této krajské metropole, uprostřed mikroregionu Urbanická brázda. Název Syrovátka je odvozen nejspíše od příjmení některého původního usedlíka. První písemná zmínka o obci je z roku 1339, kdy pan Vaněk ze Ždánic prodal obec Ždánice benediktinskému klášteru v Opatovicích nad Labem. V obci se nachází sportovní areál (fotbalové hřiště, v zimě bruslení) a dětské hřiště. Do obce Syrovátka se dostanete po dálnici D11 (Praha – Hradec Králové), sjedete na odbočce Dobřenice – Pravy (exit 76). Obec je dostupná autobusem i vlakem.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSČ	50327
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ne
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne



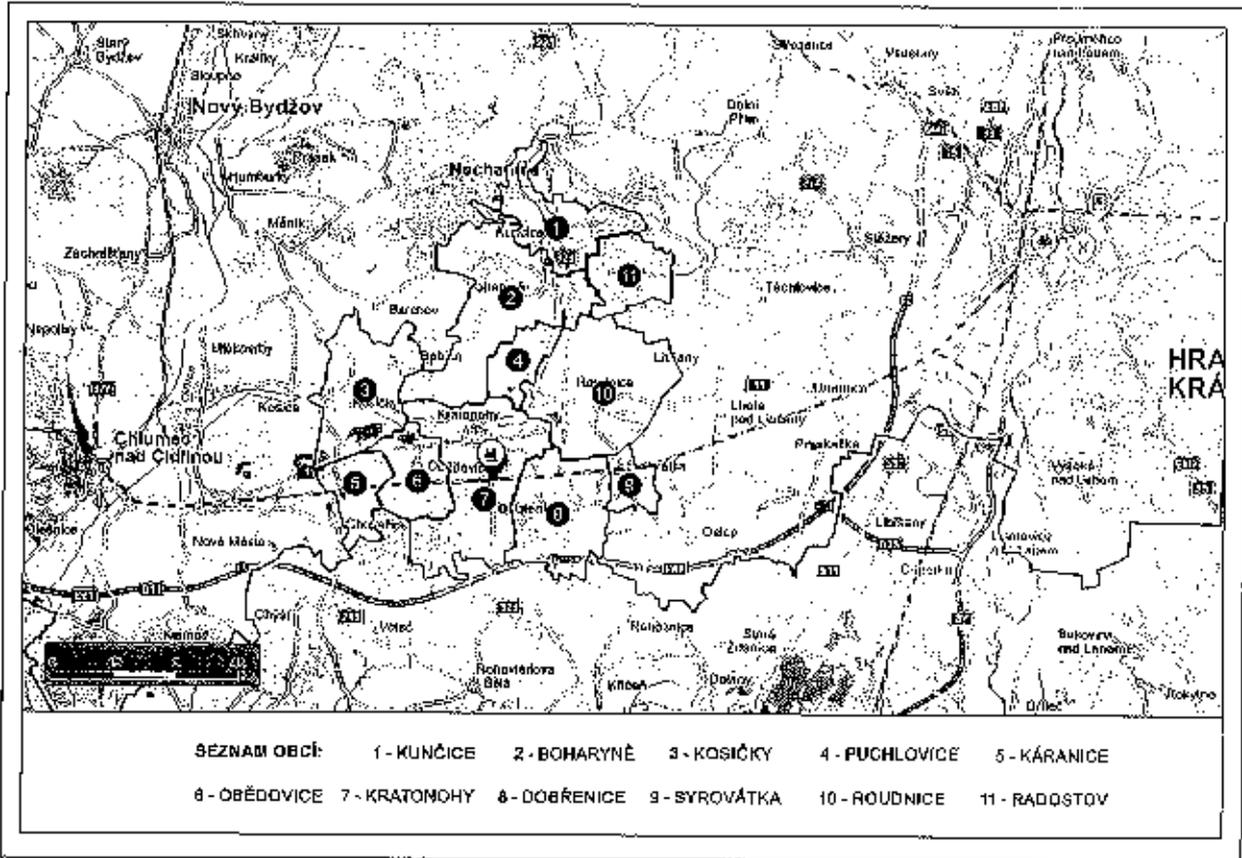
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obec Kunčice je vzdálena 2 km jižně od městečka Nechanice a 15 km západně od krajského města Hradce Králové. Název obce znamená ves lidí Kunkových nebo Kuncových. Osobní jméno Kunek bylo zdrobnělinou ke jménu Kunrát, osobní jméno Kunc je přepis z německého Kunz. Kdy byla vesnice založena, nelze s přesností určit. První historický záznam o ní se objevuje v roce 1382. Obec Kunčice má vlastní obecní úřad, prodejnu potravin, hostinec U Havrana a k sportovnímu využití fotbalové hřiště klubu SK Bystřian Kunčice. V obci se nachází koupaliště. Kunčicemi prochází silnice II/323 a je zde zajištěna pravidelná autobusová doprava.

Technická vybavenost

Pošta	0
PSČ	50315
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Obrázek 1 Lokalita obcí v mapě



Zdroj: mapy.cz

3.5. Celkový popis

Předmětem ocenění v jednotlivých katastrálních územích jsou pozemky a stavby. Pozemky se stavbami byly rozděleny na specifikované celky – střediska a dílčí samostatné objekty. Jedná se především o středisko Boharyně, Kratomohy, Puchlovice, Roudnice, Trnava, Zvíkov, Obědovice a garáž Syrovátka. Pozemky byly v podstatě rozděleny na pozemky zemědělsky využívané s pozemky doprovodnými jako remízky, vodní toky, nezpevněné komunikace mezi poli. Dále na samostatné skupiny pozemků jako vodní plochy a vodní nádrže, pískovnu s těžbou písku Kratomohy, pozemky komunikací a zpevněných ploch a pozemky zastavitelné. Podle výše uvedeného jsou oceňované pozemky v příslušných katastrálních územích blíže popsány v jednotlivých kapitolách této přílohy.



Obrázek 2 ortofoto mapa pozemků střediska Boharyně



Zdroj: MĚSIS

Obrázek 3 ortofoto mapa pozemků střediska Kratonohy



Zdroj: MĚSIS

Obrázek 4 ortofoto mapa pozemků střediska Puchlovice



Zdroj: MISYS

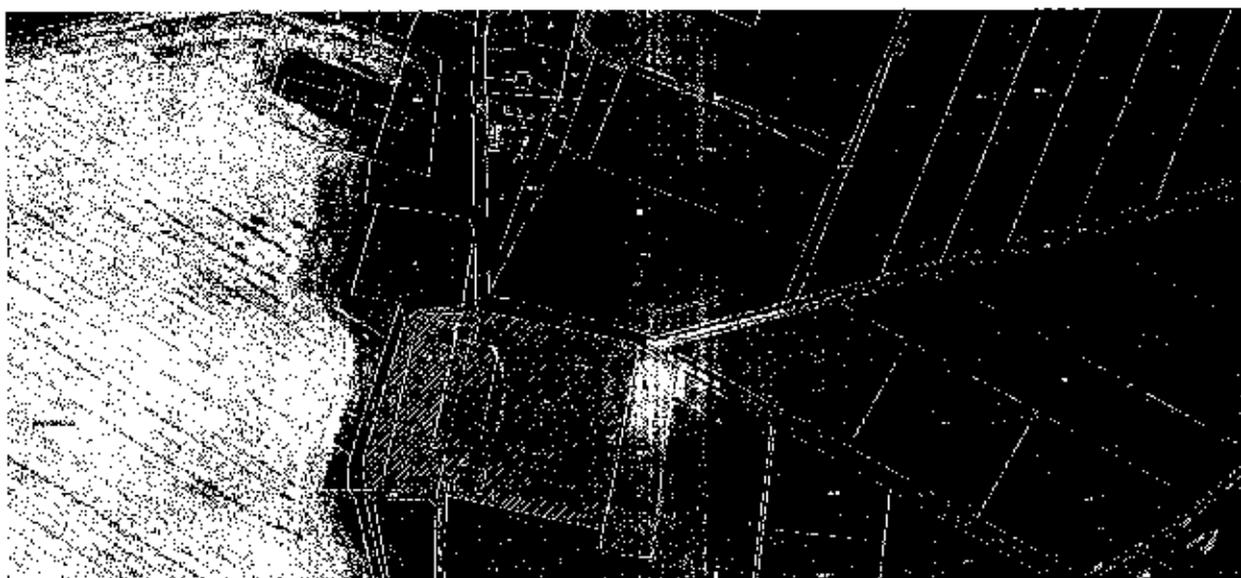
Obrázek 5 ortofoto mapa pozemků střediska Roudnice



Zdroj: MISYS



Obrázek 6 ortofoto mapa pozemků středisko Trnava



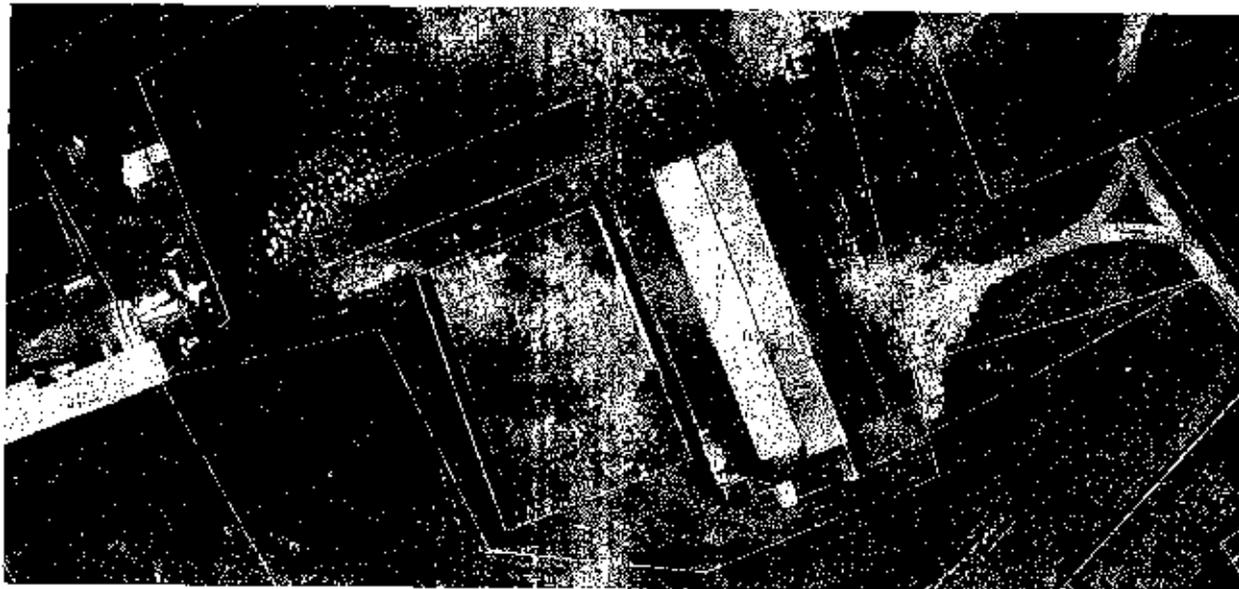
Zdroj: MĚS

Obrázek 7 ortofoto mapa pozemků střediska Zvíkov



Zdroj: MĚS

Obrázek 8 ortofoto mapa pozemků střediska Obědovice – pozemky jiného vlastníka



Zdroj: MISYS

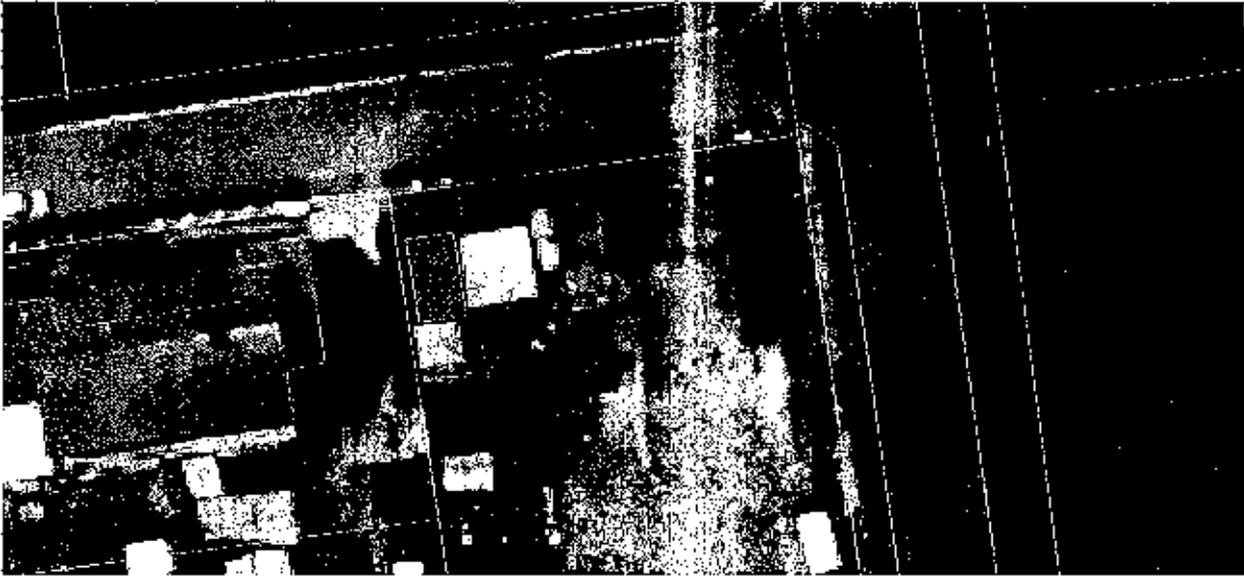
Obrázek 9 ortofoto mapa pozemků pískovny Kratonohy



Zdroj: MISYS



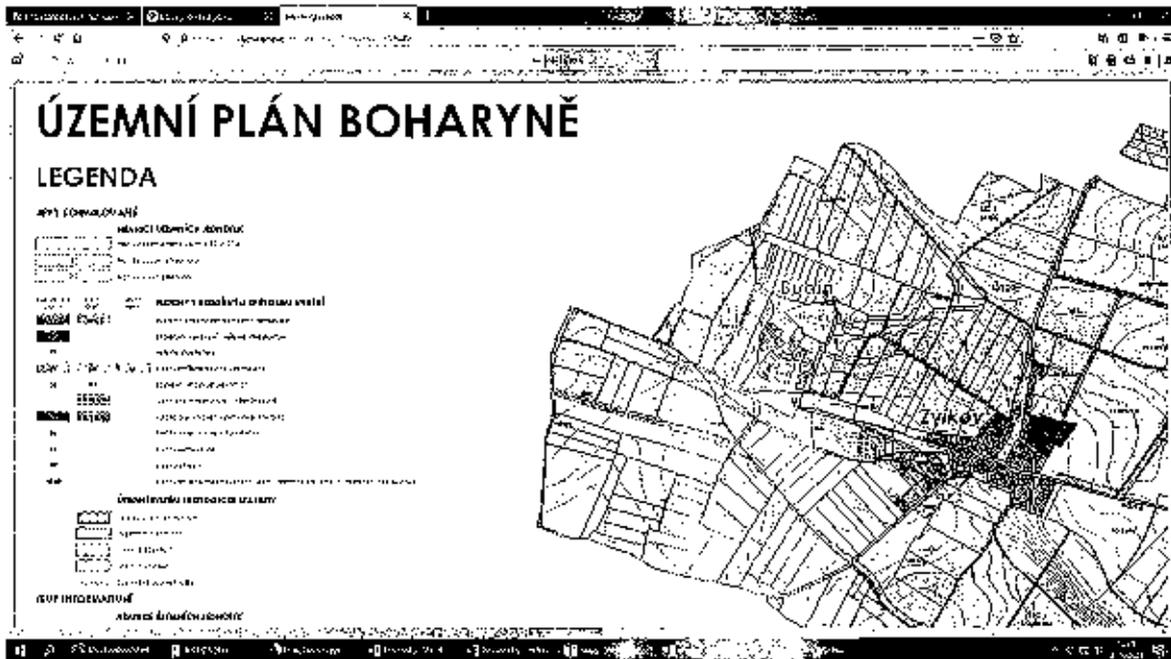
Obrázek 10 ortofoto mapa pozemku garáž Syrovátka – pozemek jiného vlastníka



Zdroj: MISYS

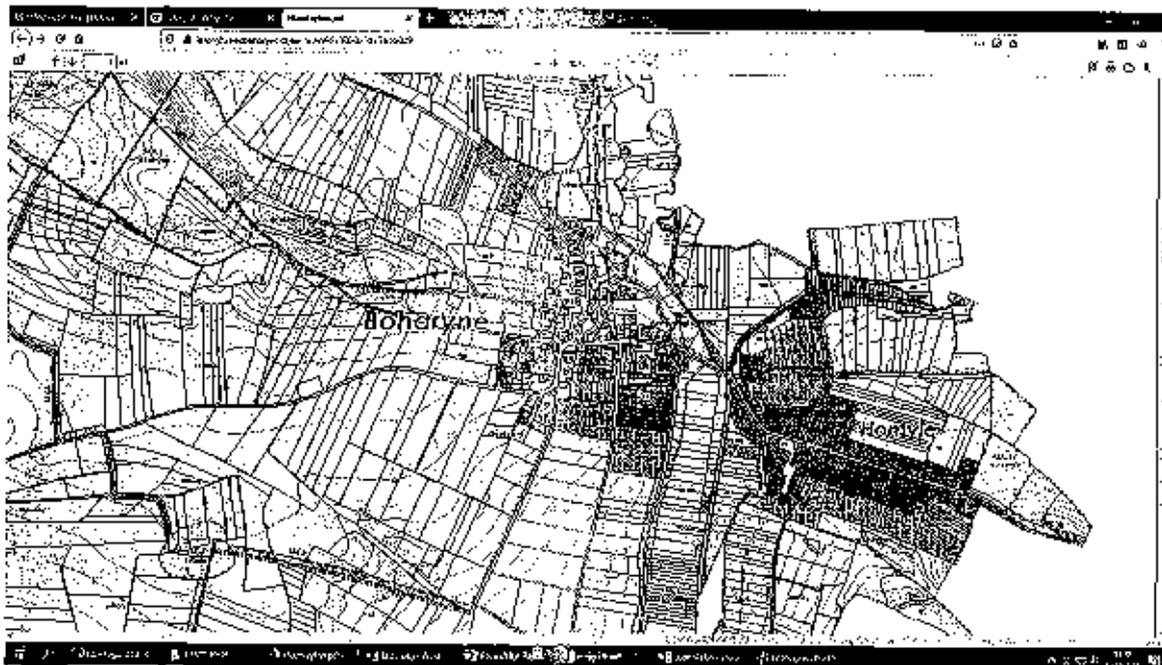
3.6. Územní plány obcí

Obrázek 11 Výřez územního plánu obce Boharyně



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 12 Výřez územního plánu obce Boharyně



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 13 Výřez územního plánu obce Boharyně



Zdroj: webové stránky obce

Střediska Zvíkov a Boharyně se nachází v plochách VZ - Plochy výroby a skladování, které jsou určeny pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu, skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury. Středisko Trnava se nachází v plochách smíšených obytných, které se vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, malovýroby a občanského vybavení. V plochách

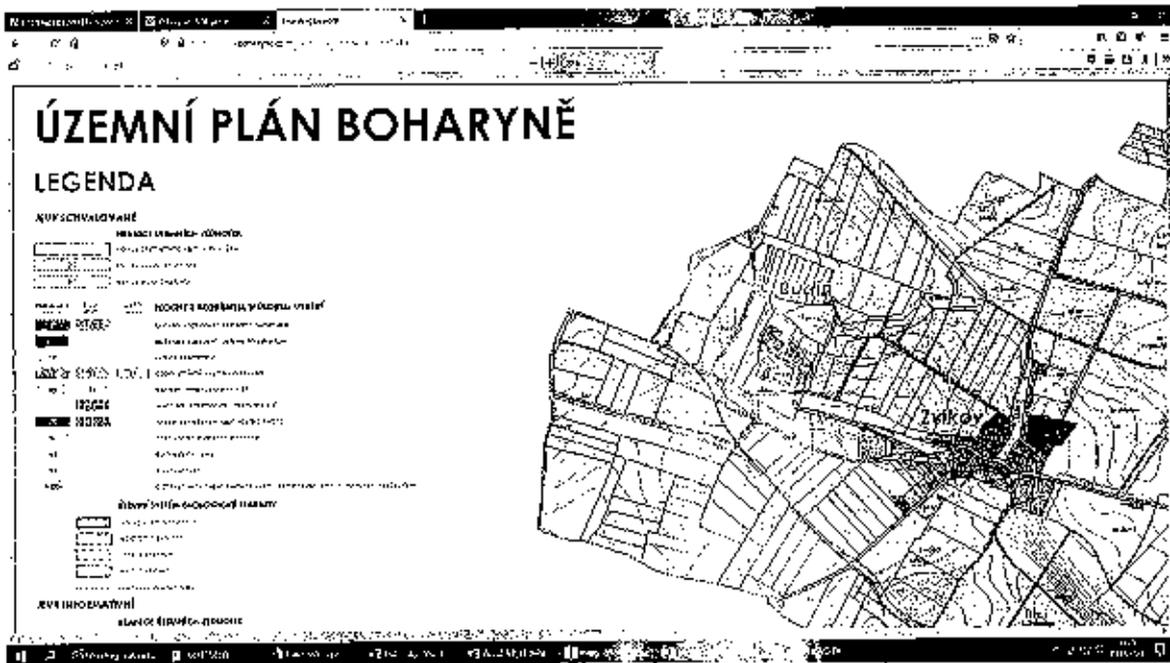
Obrázek 10 ortofoto mapa pozemku garáž Syrovátka – pozemek jiného vlastníka



Zdroj: MISYS

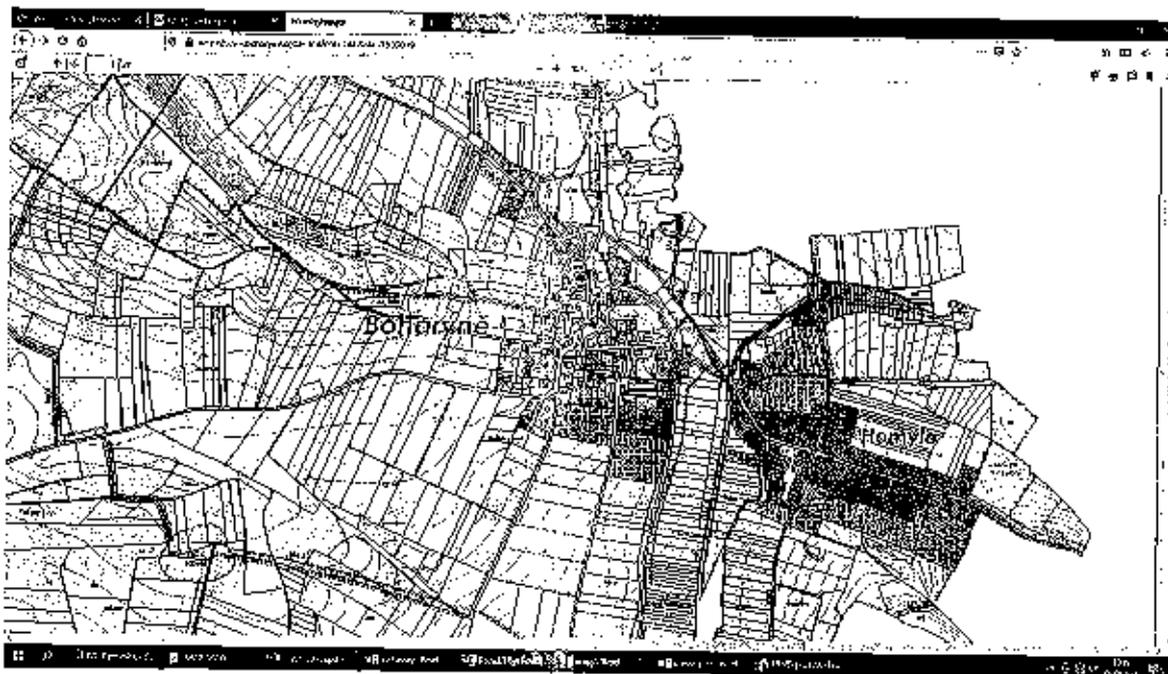
3.6. Územní plány obcí

Obrázek 11 Výřez územního plánu obce Boharyně



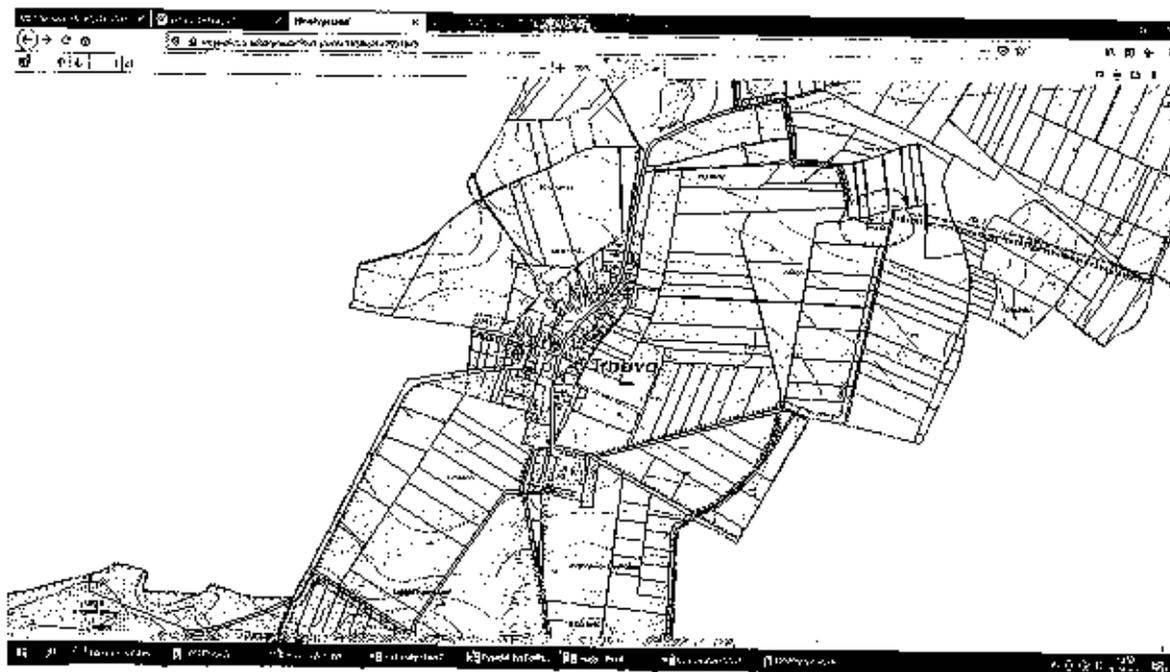
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 12 Výřez územního plánu obce Boharyně



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 13 Výřez územního plánu obce Boharyně



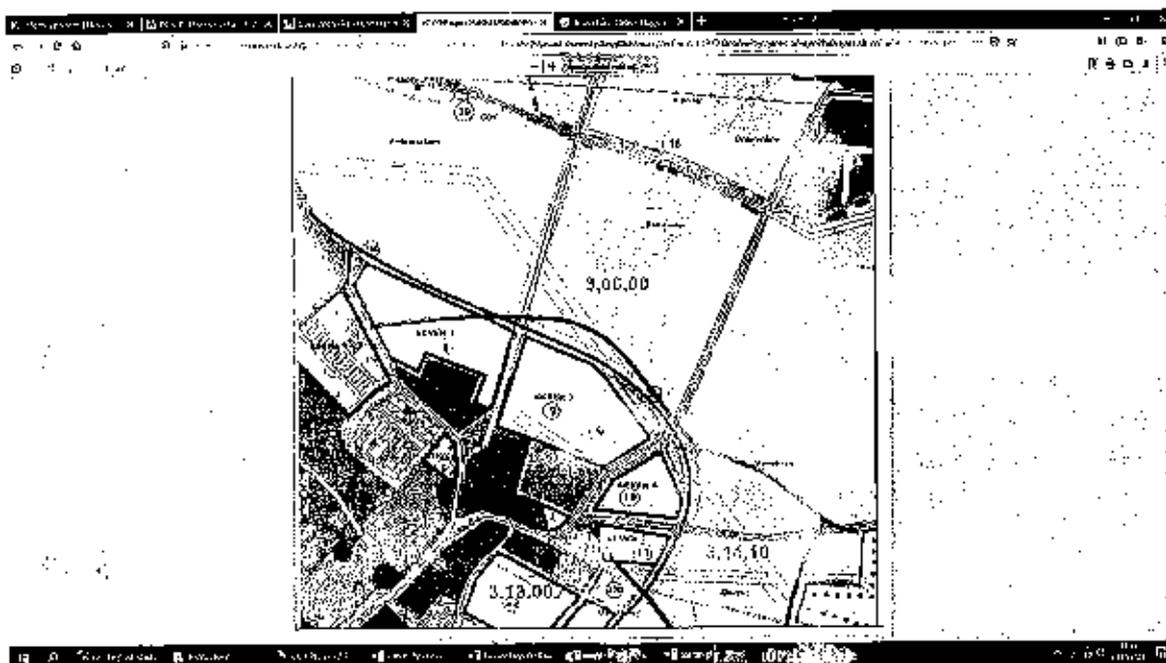
Zdroj: webové stránky obce

Střediska Zvlkov a Boharyně se nachází v plochách VZ - Plochy výroby a skladování, které jsou určeny pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu, skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury. Středisko Trnava se nachází v plochách smíšených obytných, které se vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, malovýroby a občanského vybavení. V plochách



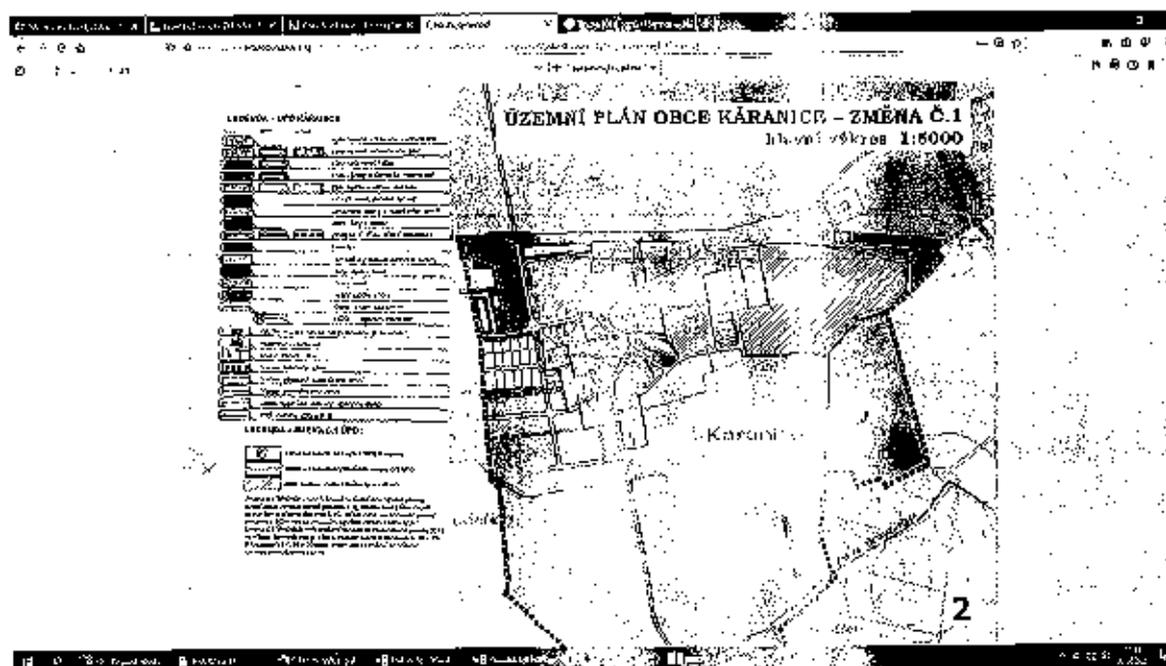
smíšených obytných – venkovských, převládají rodinné domy s častým chovatelským a pěstitelským zázemím. To se objevuje ve větší míře než u ploch BV.

Obrázek 14 Výřez územního plánu obce Dobřenice



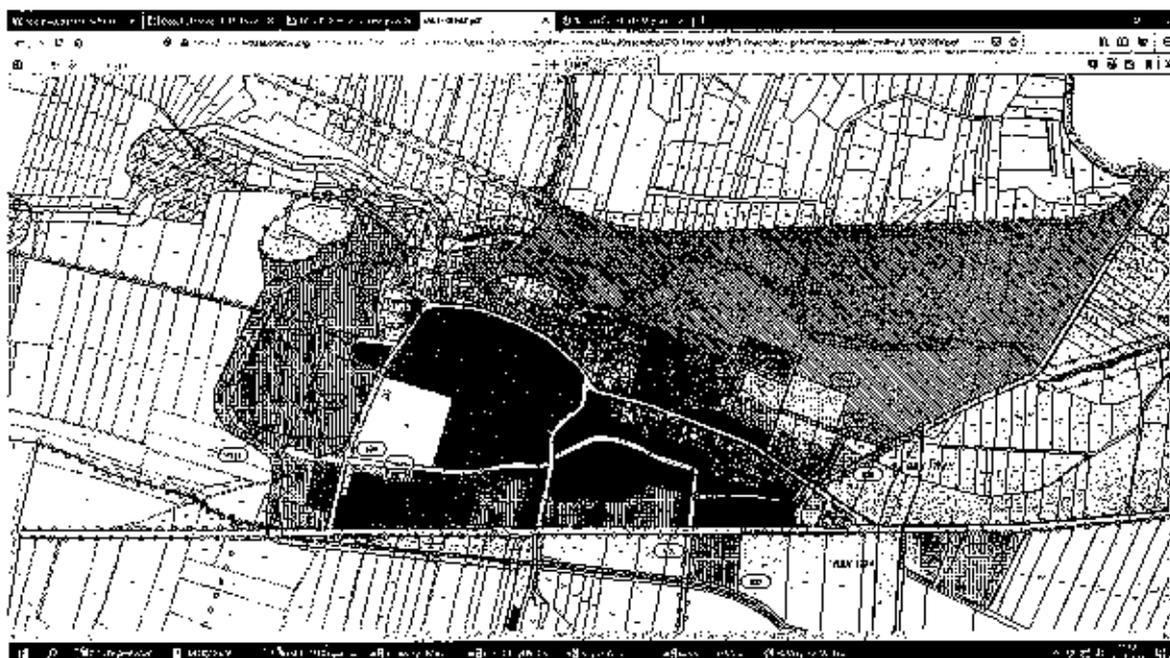
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 15 Výřez územního plánu obce Káranice



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 18 Výřez územního plánu obce Kratonohy



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 19 Výřez územního plánu obce Kratonohy



Zdroj: webové stránky obce

Pískovna Kratonohy se nachází převážně v plochách těžby.
Slouží aktivní povrchové těžbě nerostných surovin – štěrkopísku.

Funkční regulativy:

Přípustné využití:

- těžební a manipulační plochy,

- stavby a zařízení bezprostředně související s těžbou a nezbytným provozním zázemím,
- deponie materiálů,
- obslužné a účelové komunikace,
- izolační zeleň,
- vodní plochy.

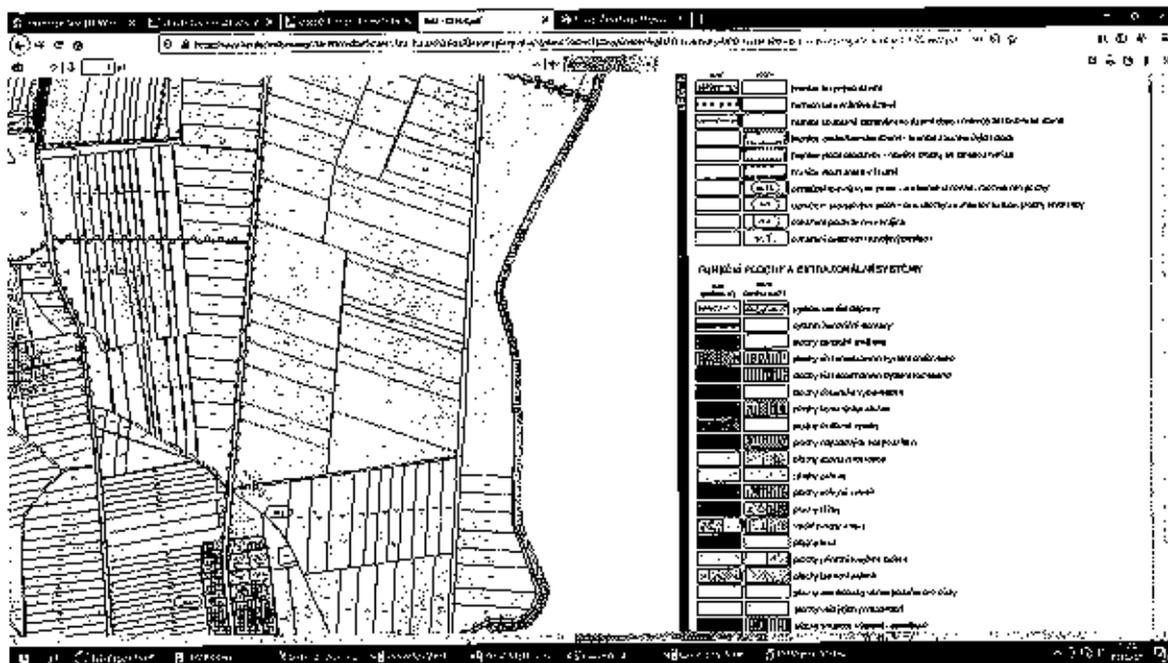
Podmínečně přípustné využití:

- za podmínky ukončení těžby - rekreace v návaznosti na vodní plochu (pláž)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, nesloužící hlavní funkci

Obrázek 20 Výřez územního plánu obce Kratonohy



Zdroj: webové stránky obce

Středisko Kratonohy se nachází v plochách smíšených výrobních.

Slouží výrobě s technologiemi, které nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, pro výrobní služby, skladování a manipulaci s materiály, které negativními dopady svých provozů nepřesáhnou hranice areálů.

Funkční regulativy:

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu lehkou a pro výrobní služby,
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování zemědělských plodin a krmiv,
- stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva,
- stavby a zařízení pro skladování materiálů a výrobků, manipulační plochy,
- stavby a zařízení pro odstavování nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků,
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby,
- stavby a zařízení pro obchod - prodejní sklady, vzorkové prodejny - jako součást areálů výroby,
- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálů,
- stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí zaměstnanců,
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady,
- čerpací stanice pohonných hmot jako součást areálů,
- odstavné a parkovací plochy,
- účelové komunikace,

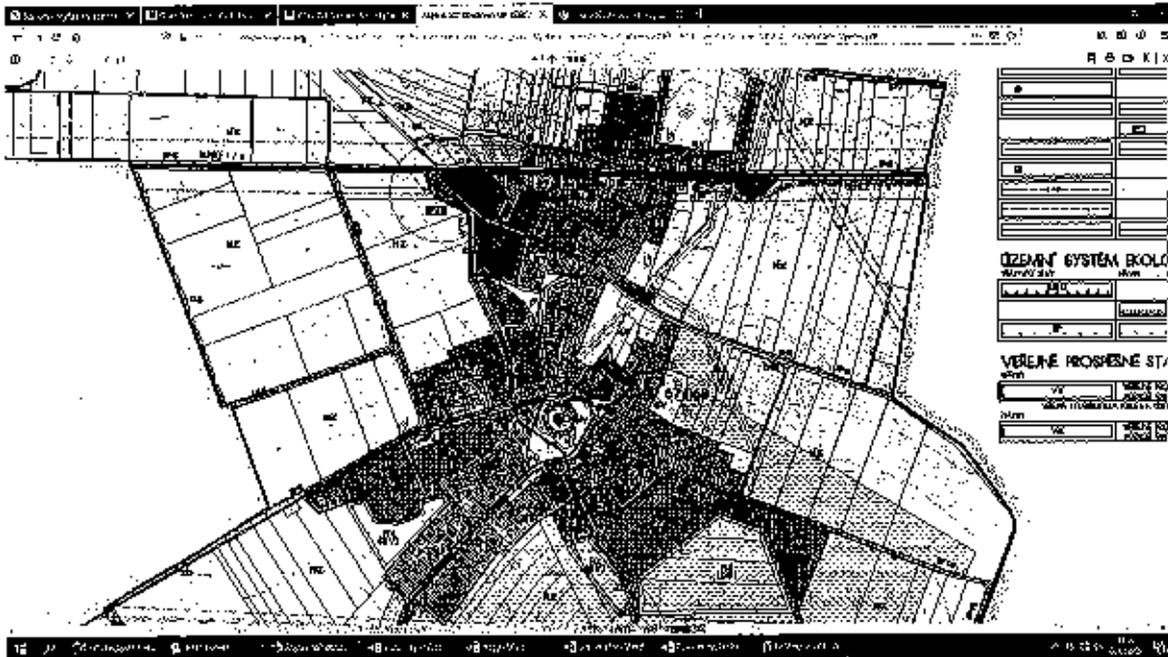


- garáže jednotlivé a hromadné; služebních, nákladních a speciálních vozidel,
- izolační zeleň, veřejná zeleň.

Nepřipustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci,
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví, kulturu.

Obrázek 21 Výřez územního plánu obce Obědovice



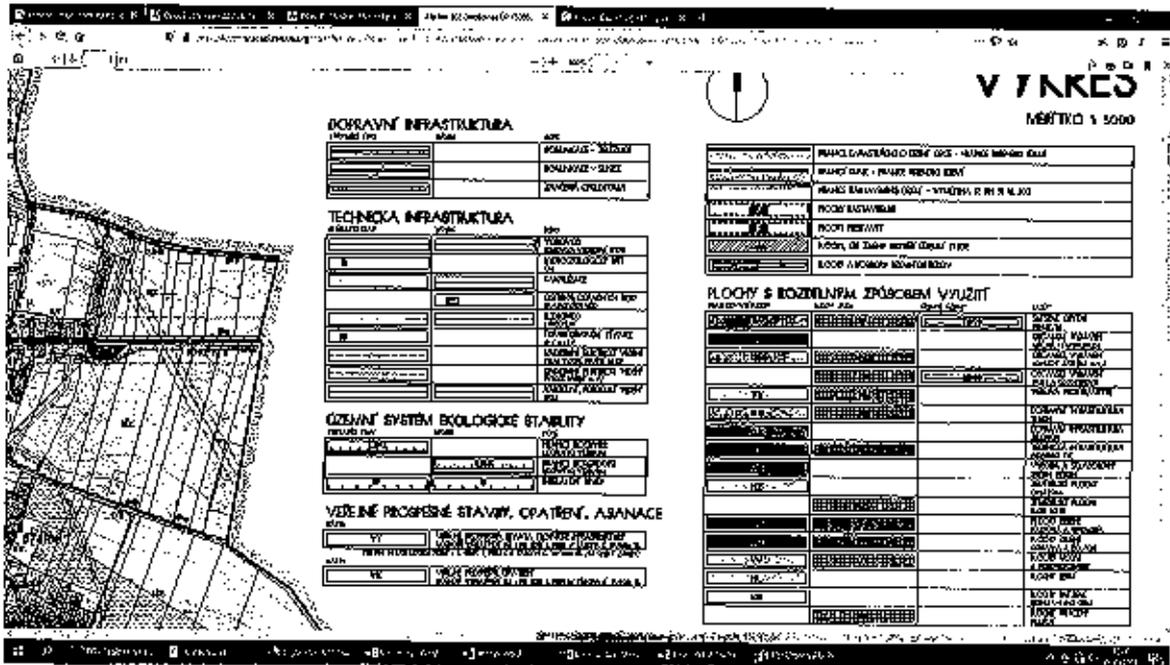
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 22 Výřez územního plánu obce Obědovice



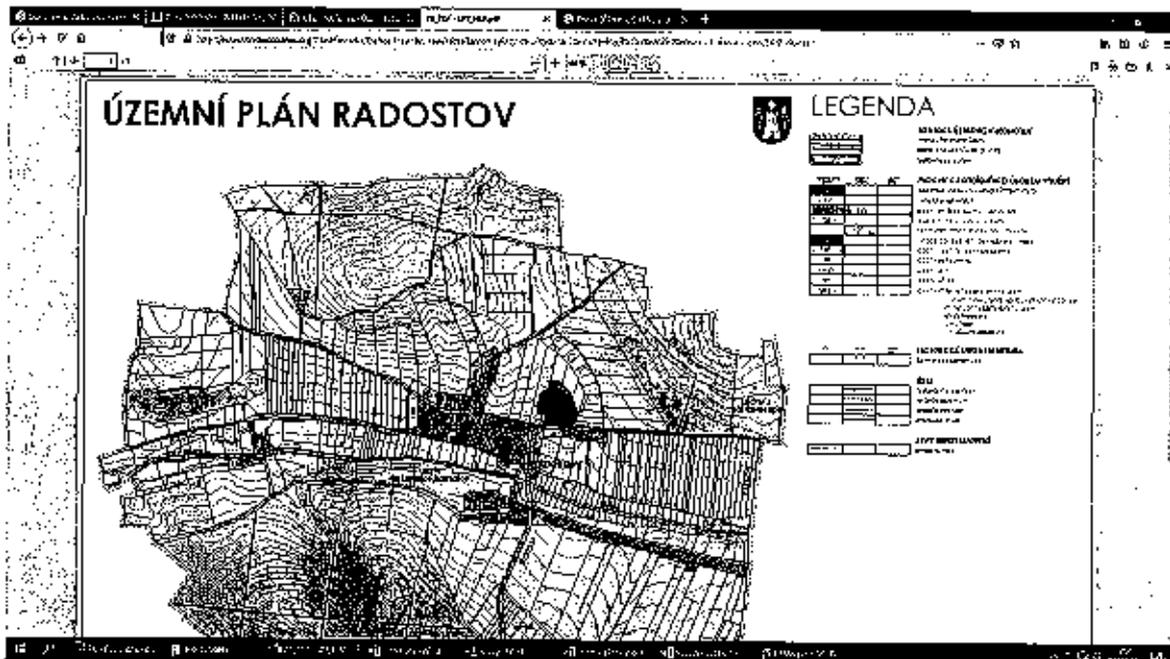
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 23 Výřez územního plánu obce Obědovice



Zdroj: webové stránky obce

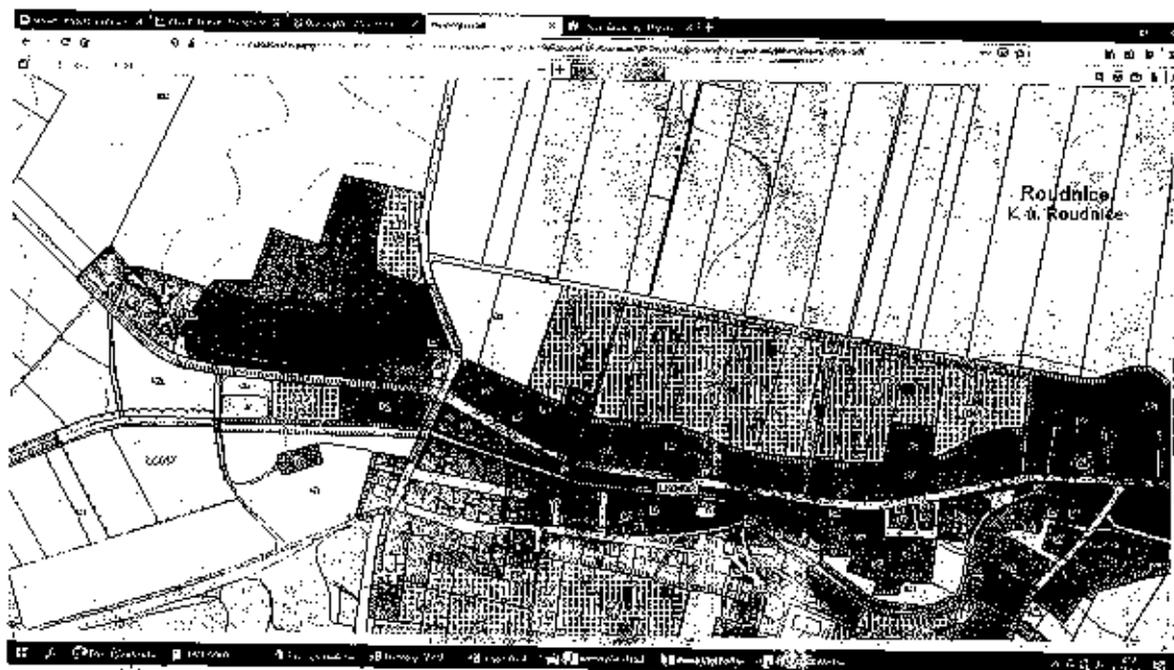
Obrázek 24 Výřez územního plánu obce Radostov



Zdroj: webové stránky obce

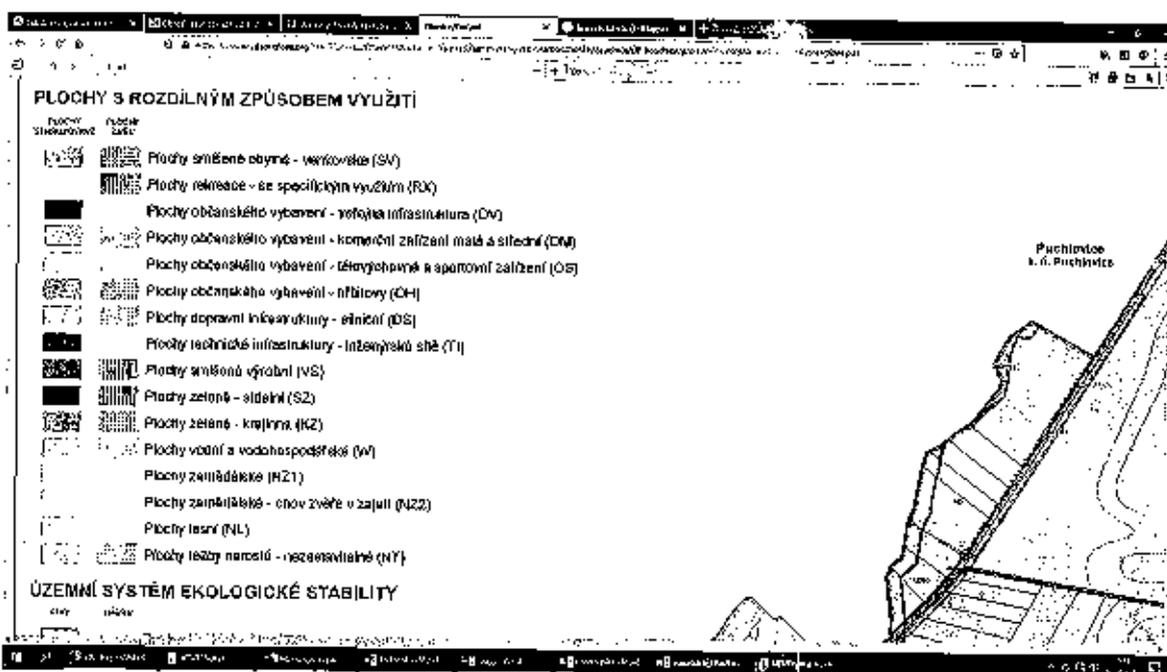


Obrázek 25 Výřez územního plánu obce Roudnice



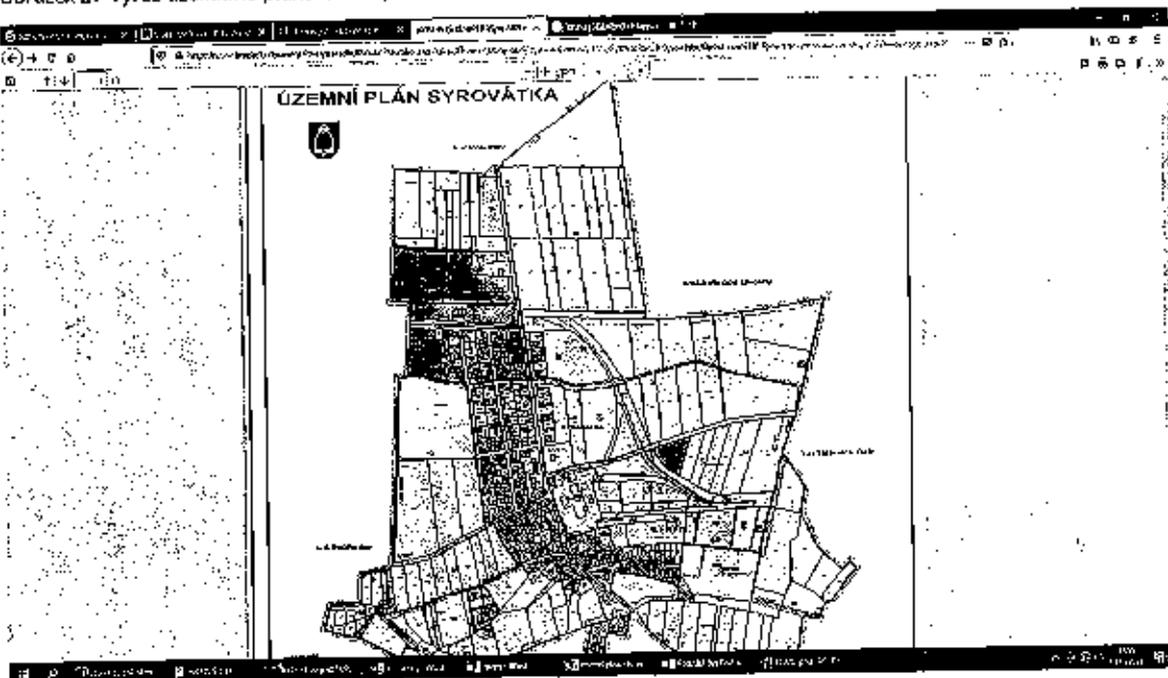
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 26 Výřez územního plánu obce Roudnice



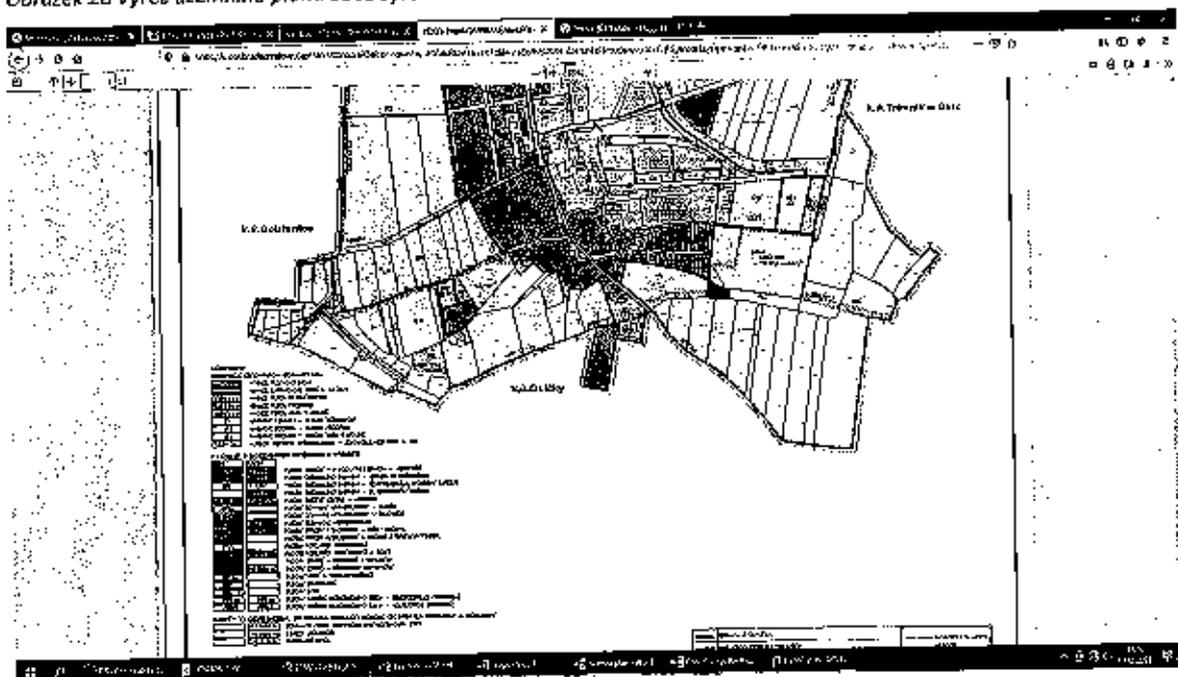
Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 27 Výřez územního plánu obce Syrovátka



Zdroj: webové stránky obce

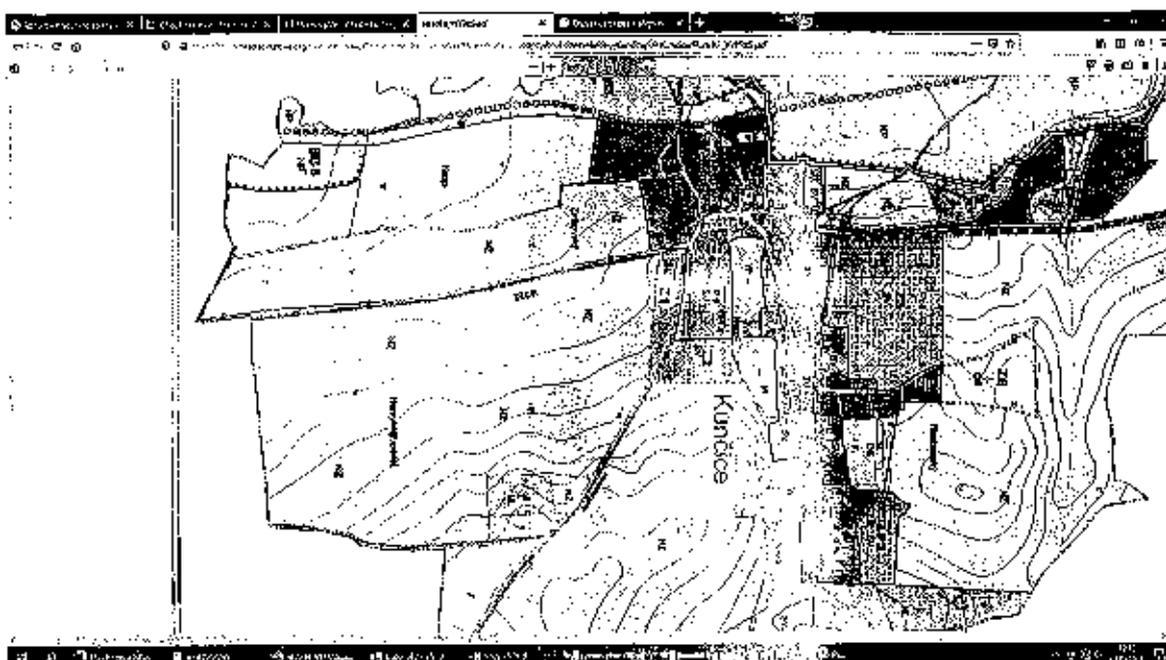
Obrázek 28 Výřez územního plánu obce Syrovátka



Zdroj: webové stránky obce

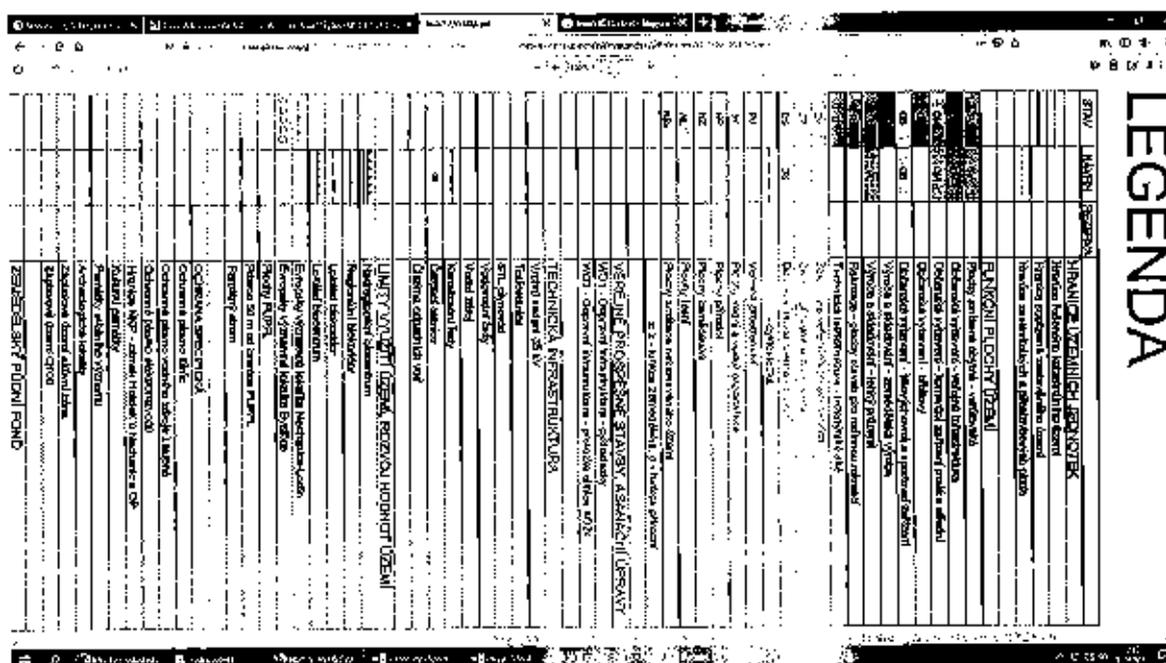


Obrázek 29 Výřez územního plánu obce Kunčice



Zdroj: webové stránky obce

Obrázek 30 Výřez územního plánu obce Kunčice



Zdroj: webové stránky obce

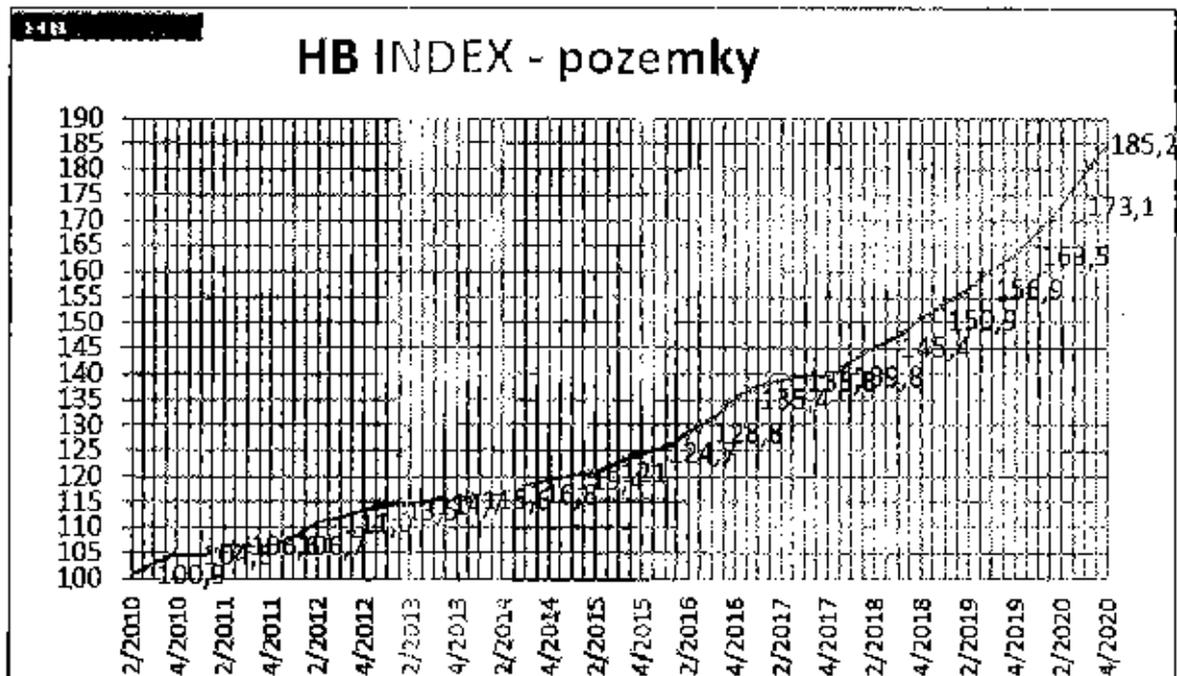
3.7. Omezující vlivy a rizika

Omezení zapsaná na části C jednotlivých LV nebyla v daném případě brána pro stanovení tržní hodnoty majetku v úvahu z důvodu jejich marginálního vlivu. Zástavní práva při ocenění nemovitých věcí nemají vliv na tržní hodnotu, ale až na vlastní kupní cenu.

3.8. Analýza trhu

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 31 Statistické vyhodnocení HB Index pro pozemky



Zdroj: Hypoteční banka

Vysoké tempo zdražování je ve čtvrtém kvartálu loňského roku pozorováno u pozemků, kde pokračuje dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou. Tu brzdí pomalý proces změny územních plánů. Stejně jako u rodinných domů je vyšší zájem i o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst a roste poptávka o ty pro rekreaci. Pro pozemky komerčního charakteru pak nelze uvažovat s tak vysokými nárůsty, neboť nemají tak vysokou poptávku a způsob využití má rovněž nižší bonitu.



Situace na trhu se zemědělskou půdou byla počátkem roku 2020 ovlivněna nástupem epidemie covid-19. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2020 na úrovni 253 510 Kč/ha (tj. 25,4 Kč/m²) což představuje růst o 3,9 % proti úrovni 243 985 Kč/ha (tj. 24,4 Kč/m²) v roce 2019. V průběhu roku ceny nevykazovaly významnější výkyvy. Zatímco v 1. čtvrtletí roku byly zaznamenány ceny na stejné úrovni jako v posledním čtvrtletí roku 2019, ve 2. čtvrtletí byl evidován růst o 1,8 %. Ve 3. čtvrtletí pak následoval mírný pokles o 0,6 % a v posledním čtvrtletí roku opět růst o 1,3 %, vždy proti předcházejícímu čtvrtletí. Od roku 2018 tedy pokračuje trend nízkých čtvrtletních změny cen, zejména při porovnání s obdobím do roku 2017, kdy cena půdy rostla často o více než 5 % za čtvrtletí. Trh s půdou tedy i nadále prochází klidným obdobím a nebyť zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, růst cenové úrovně by byl v roce 2020 minimální. S příchodem epidemie počátkem roku došlo k výraznému snížení počtu obchodů, ať již z důvodu ztížených podmínek pro jejich uzavírání, tak z důvodu vyčkávání investorů. Již v polovině roku se ale obchody téměř vrátily na obvyklou úroveň. Očekávaný pokles cen z důvodů zvýšení nabídky nemovitostí na trhu se neprojevil a ceny oproti většinovému očekávání dále rostly. Hlavním důvodem růstu cen i v tomto krizovém období jsou patrně zejména nejistota a obavy solventních investorů z vývoje v blízké budoucnosti. Roste počet zájemců o koupi, kteří chtějí bezpečně investovat uspořené finanční prostředky a nemovitosti za takovou investici jednoznačně považují. To se projevilo zejména na trhu rezidenčních a rekreačních nemovitostí, kde ceny rostly výrazně rychlejším tempem než ceny zemědělské půdy. Nicméně i na trhu s půdou je tento trend patrný, a to zejména rostoucím podílem nezemědělských investorů na celkovém objemu realizovaných obchodů.

Celková nabídka půdy v roce 2020 jen mírně poklesla, pozvolna se však mění struktura prodávajících. Z nabídek prezentovaných na trhu je patrné, že převažující podíl nabídek na trhu již nejsou nabídky od původních vlastníků (restituentů, jejich potomků), ale od investorů, kteří půdu nakoupili jako investici a nyní pozemky ze svých portfolií nabízejí déle k prodeji. Část takto inzerovaných nabídek je nabízena za ceny, které nejsou na trhu běžně dosažitelné a prodávající spíše zkouší štěstí prodat za tyto přemrštěné ceny alespoň malé části svých portfolií. Se zemědělskou půdou je ve stále větší míře nakládáno jako s komoditou bez emocionálních vazeb dřívějších vlastníků.

Na straně nabídky půdy lze v roce 2021 očekávat situaci obdobnou předchozímu roku. Výraznější zvýšení nabídky vlivem epidemie zhoršením ekonomické situace některých vlastníků neočekáváme. Zvýšení nabídky z takového důvodu lze očekávat pravděpodobněji na rezidenčním trhu, kde jsou nákupy nemovitostí v mnohem větší míře financovány hypotečními úvěry.



4. Ocenění

4.1. Popis postupu při analýze dat

Vzhledem k rozsahu oceňovaného majetku byl tento rozdělen do několika samostatných částí. Na ocenění pozemků zemědělských, pozemků pískovny Kratonohy, pozemky vodních ploch a nádrží, pozemky komunikací a zpevněných ploch a pozemky zastavitelné. Pro uvedené pozemky byly zjištěny realizované prodeje obdobných pozemků a se zohledněním odlišností byla stanovena jednotková tržní hodnota. V případě pískovny Kratonohy jsou součástí jednotkové tržní hodnoty i rozvody sítí. V případě pozemků vodních ploch a nádrží, byly stavby situované u nádrže písníku v Obědovicích oceněny samostatně věcnou hodnotou, protože se nepodařilo zjistit realizované nebo nabídkové prodeje obdobného celistvého majetku, tedy písníku s chatami a inženýrskými sítěmi.

Stavební areály byly rozděleny na Střediska Trnava, Boharyně, Kratonohy, Puchlovice, Roudnice, Zvíkov, Obědovice a garáž Syrovátka. Hodnota střediska byla zjištěna porovnáním s nabídkovými cenami v realitní inzerci podle užité plochy se zohledněním koeficienty odlišnosti. V případě Střediska Trnava, kdy vlastní stavby jsou ve velmi špatném stavebně technickém stavu, byla tržní hodnota odhadnuta z jednotkové tržní hodnoty zastavitelných pozemků násobené výměrou pozemků střediska. V případě Střediska Obědovice a garáže Syrovátka, kdy nejsou stavby součástí pozemků a nachází se na cizích pozemcích, byla tržní hodnota staveb stanovena věcnou hodnotou.

Volba metody ocenění pro zjištění tržní hodnoty pozemků

Základní metodou (způsobem), jak zjistit výši tržní hodnotu je porovnávací způsob s realizovanými prodeji obdobného majetku. Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby nejvíce vhodný. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů pozemků v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíly v ceně koeficienty odlišnosti.

Volba metody ocenění pro zjištění tržní hodnoty pozemků se stavbami

Podle provedeného rozboru účelu ocenění a znalcem provedené analýzy dostupných informací, kdy u staveb a pozemků, je možné tržní srovnání vstupních informací pro odhad tržní hodnoty, jako jsou např. kupní cena, nabízená kupní cena na realitních serverech, bude odpovídající kategorií výsledku tržní hodnota. V daném případě nebylo možno naleznout realizované prodeje obdobných zemědělských středisek v místě a čase, i když byly tyto informace vyhledávány na serveru farmy.cz nebo cenovamapa.cz. Proto byla tržní hodnota zjištěna porovnáním s nabídkovými cenami na realitním trhu se zohledněním koeficientů odlišnosti objektů oceňovaných a srovnávacích.

V případě středisek, kdy nejsou stavby součástí pozemků, jsme zjistili tržní hodnotu z věcné hodnoty (časové ceny), které se zjistí nákladovým způsobem podle cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Věcná hodnota (časová cena)

Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí ČR¹ je věcná hodnota (časová cena) zjištěná definována následovně:

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které neumožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných

1

<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-1c-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19>
349



položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“

4.2. Ocenění majetku tržní hodnotou

4.2.1. Pozemky zemědělské

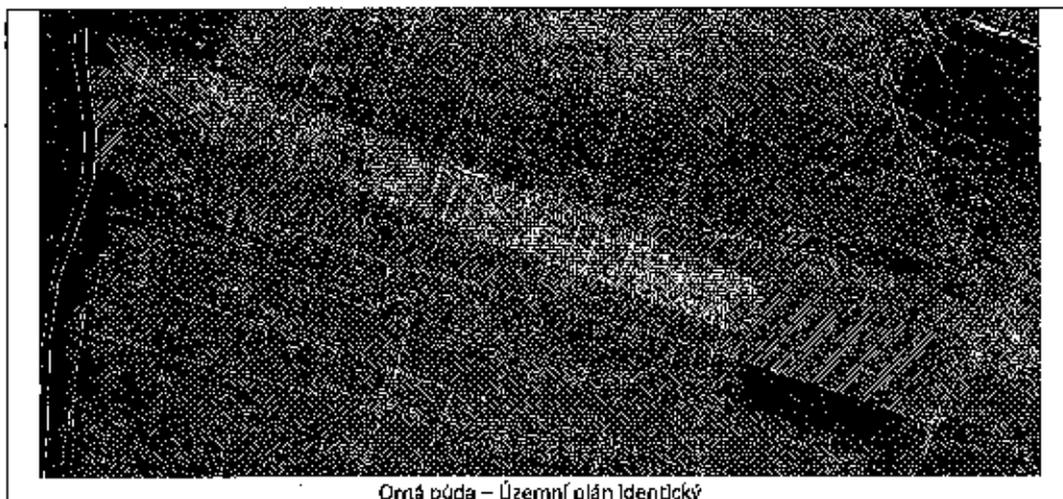
Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o nezastavitelné území obcí k zemědělskému využití.

Pro samotné ocenění byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Určení tržní hodnoty majetku porovnávací metodou je nesporně v praxi přístupem prioritním a jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění běžně obchodovaného majetku je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelného majetku stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných. V případě specifických nemovitých věcí nebo jiného majetku (obecně stavby a nestandardní nemovitosti) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírký listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nachází v podobné oblasti s obcemi podobné velikosti a porovnávané etalony se nachází v obdobné lokalitě a realizované prodeje proběhly v obdobném čase, ke kterému je provedeno ocenění, nejsou pro porovnání použity koeficienty k zohlednění případných odlišností.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Tabulka 1 - Srovnávací případ 1

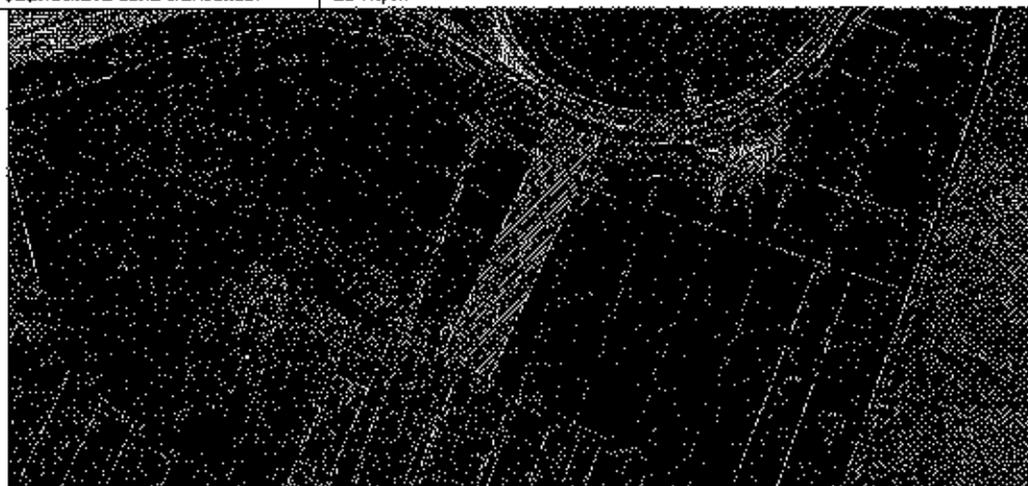
Srovnávací případ 1	
Umístění:	Pozemek p.č. 171/26 k.ú. Zvíkov nad Bystřicí, obec Boharyně
Datum transakce:	28. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	877 266 Kč
Počet měrných jednotek:	38 142 m ²
ID zakázky:	V-2047/2020-602
Jednotková cena transakce:	23 Kč/m ²



Orná půda – Územní plán Identický

Tabulka 2 - Srovnávací případ 2

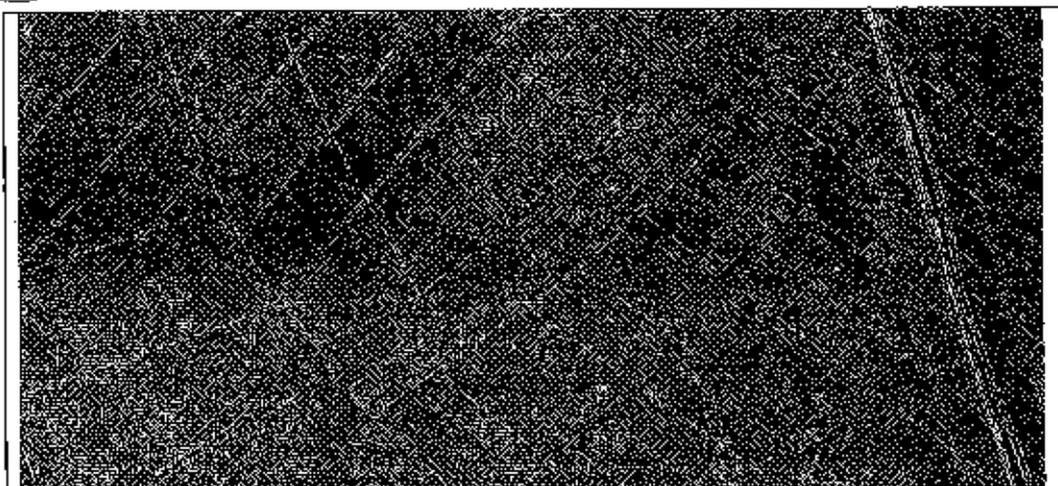
Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek p.č. 957 k.ú. Klamoš, obec Klamoš
Datum transakce:	21. 5. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	79 200 Kč
Počet měrných jednotek:	3168 m ²
ID zakázky:	V-4669/2020-602
Jednotková cena transakce:	25 Kč/m ²



Orná půda – Územní plán Identický

Tabulka 3 - Srovnávací případ 3

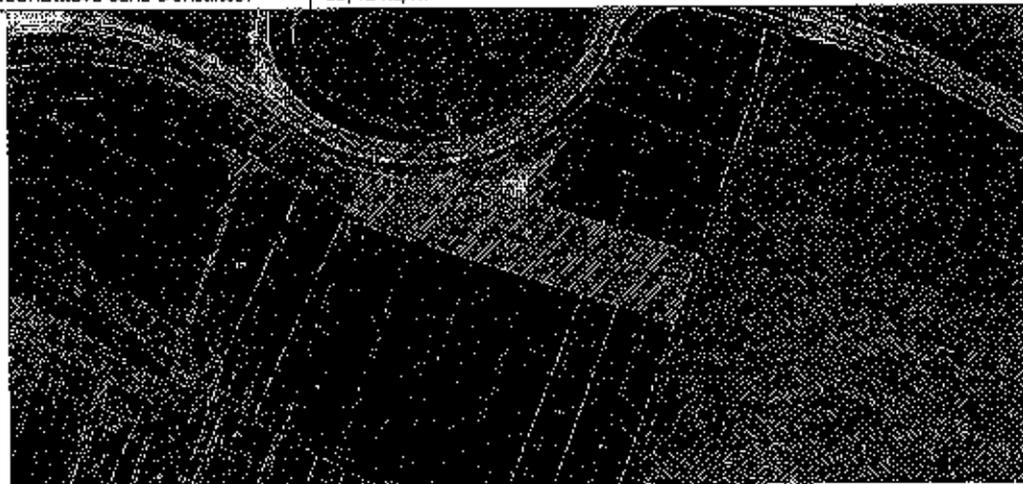
Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek p.č. 122/3 k.ú. Vysočany u Nového Bydžova, obec Nový Bydžov
Datum transakce:	21. 3. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	140 000 Kč
Počet měrných jednotek:	5509 m ²
ID zakázky:	V-3029/2019-602
Jednotková cena transakce:	25,44 Kč/m ²



Orná půda – Územní plán identický

Tabulka 4 - Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	pozemky p.č. 1021 k.ú. Klamoš, obec Klamoš
Datum transakce:	19. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	170 000 Kč
Počet měrných jednotek:	5767 m ²
ID zakázky:	V-1655/2020-602
Jednotková cena transakce:	29,48 Kč/m ²



Orná půda – Územní plán identický

Tabulka 5 - Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	pozemky p.č. 73/41, 591, k.ú. Boharyně, obec Boharyně
Datum transakce:	31. 7. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	58 075 Kč
Počet měrných jednotek:	2323 m ²
ID zakázky:	V-8441/2019-602
Jednotková cena transakce:	25 Kč/m ²



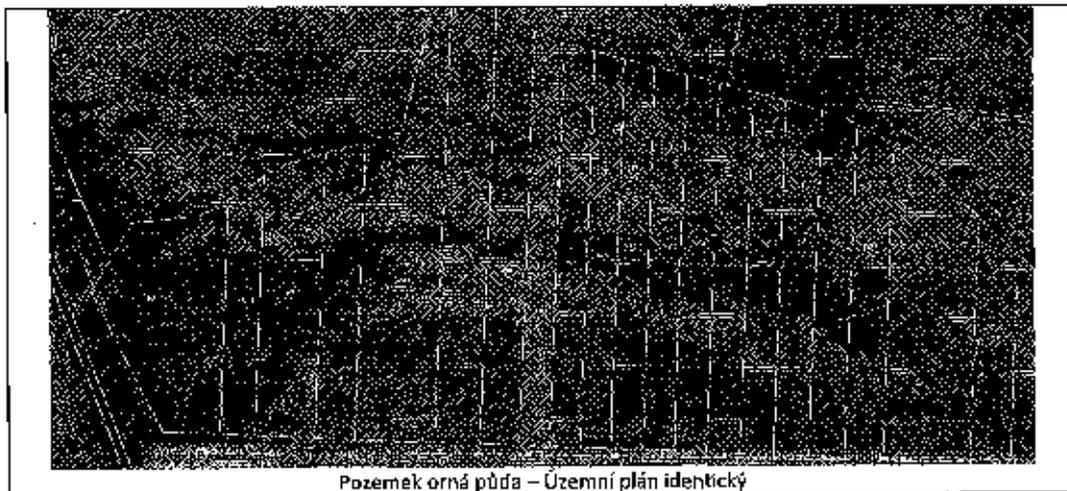
Tabulka 6 - Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	pozemek p.č. 1278, k.ú. Oslice, obec Oslice
Datum transakce:	6. 5. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	614 390 Kč
Počet měrných jednotek:	17554 m ²
ID zakázky:	V-4075/2020-602
Jednotková cena transakce:	35 Kč/m ²

Pozemek orná půda – Územní plán identický

Tabulka 7 - Srovnávací případ 7

Srovnávací případ 7	
Umístění:	pozemek p.č. 549/2, k.ú. Dobřenice, Obec Dobřenice
Datum transakce:	13. 2. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	89 254 Kč
Počet měrných jednotek:	4 057 m ²
ID zakázky:	V-1582/2019-602
Jednotková cena transakce:	22 Kč/m ²



Pozemek orná půda – Územní plán identický

Tabulka 8 - Vyčíslení mediánu tržní hodnoty

Vyčíslení jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	23 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	25 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	25 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	29 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	25 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6 (maximální položka)	35 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7 (minimální položka)	22 Kč/m ²
Průměrné jednotková hodnota:	26 Kč/m²
Průměrné jedn. hodnota bez ex. položek:	26 Kč/m²
1. Kvartil	24 Kč/m ²
2. Kvartil (medián)	25 Kč/m ²
3. Kvartil	27 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	25 Kč/m²

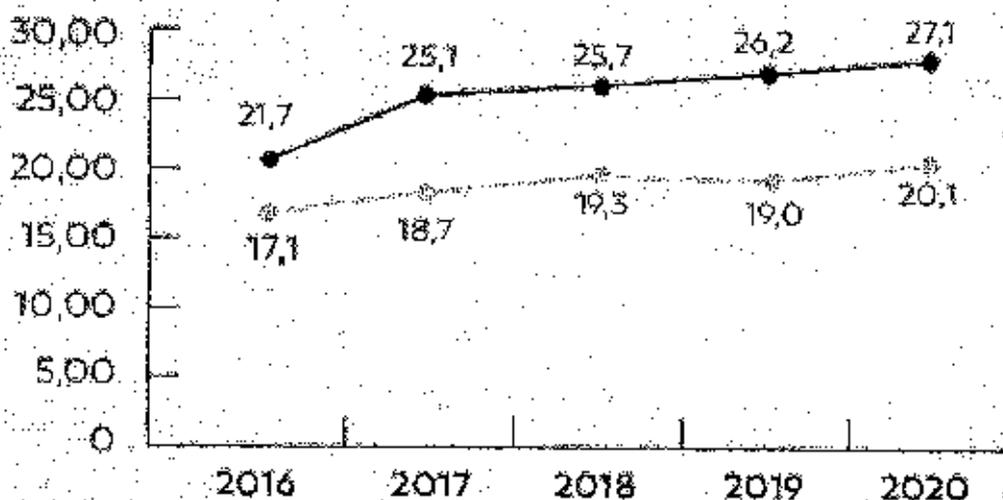
Výše uvedenou jednotkovou hodnotu odhadujeme pro pozemky v druhu orná půda a související pozemky v druhu ostatní a vodní plochy. Pozemky v druhu trvalý travní porost mají nižší hodnotu, kterou jsme stanovili ve výši 19,- Kč/m² na základě zdroje Farmy.cz, který dlouhodobě sleduje vyvoj tržních cen zemědělské půdy.

Tabulka 9 – Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2016-2021

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2016-2020 (Kč/m²)



Rozdíl od TTP	2016	2017	2018	2019	2020
	27 %	34 %	33 %	38 %	35 %

■ orná půda ▨ TTP

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků využívaných nebo využitelných k zemědělské činnosti včetně polních cest, remízků, odvodnění mezi poli zjištěná porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení 25,- Kč/m². Tržní hodnotu trvalých travních porostů jsme zjistili ve výši 19,- Kč/m².

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Podíl	Jednotková TH (Kč/m ²)	Tržní hodnota (Kč)
3	Kratonohy	452/103	219	vodní plocha	1/4	25,00	1 368,75
7	Zvíkov nad Bystřicí	41/5	1085	orná půda	5/18	25,00	7 534,72
7	Zvíkov nad Bystřicí	43/5	246	ostatní plocha	5/18	25,00	1 708,33
15	Boharyně	466/135	1361	trvalý travní porost	4/19	19,00	5 444,00
15	Trnava	165/64	1023	trvalý travní porost	5/68	19,00	1 429,19
19	Boharyně	511	466	orná půda	2/9	25,00	2 588,89
20	Boharyně	466/38	112	ostatní plocha	11/96	25,00	320,83
25	Trnava	215/3	330	orná půda	1/5	25,00	1 650,00
32	Kratonohy	459/161	981	trvalý travní porost	1/3	19,00	6 213,00
35	Zvíkov nad Bystřicí	182/5	10 013	orná půda	1/3	25,00	83 441,67
38	Boharyně	403	112	ostatní plocha	13/33	25,00	1 103,03



45	Kratonohy	459/54	450	trvalý travní porost	1/5	19,00	1 710,00
49	Dobřenice	732	15041	orná půda	1/2	25,00	188 012,50
49	Kratonohy	495/3	177	trvalý travní porost	1/3	19,00	1 121,00
49	Kratonohy	538	2512	trvalý travní porost	1/3	19,00	15 909,33
49	Michnovka	556/86	21422	orná půda	1/3	25,00	178 516,67
49	Michnovka	570/46	164	ostatní plocha	1/3	25,00	1 366,67
49	Michnovka	570/52	4225	orná půda	1/3	25,00	35 208,33
49	Michnovka	614/71	4070	orná půda	1/3	25,00	33 916,67
49	Michnovka	614/72	3868	orná půda	1/3	25,00	32 233,33
49	Michnovka	621/19	6128	orná půda	1/3	25,00	51 066,67
49	Michnovka	790	11785	orná půda	1/3	25,00	98 208,33
49	Michnovka	818/19	107	ostatní plocha	1/3	25,00	891,67
49	Michnovka	846/67	4016	orná půda	1/3	25,00	33 466,67
49	Michnovka	914/27	3	ostatní plocha	1/3	25,00	25,00
49	Michnovka	914/28	38	ostatní plocha	1/3	25,00	316,67
50	Kratonohy	545	979	ostatní plocha	1/6	25,00	4 079,17
52	Boharyně	243/21	216	orná půda	1/5	25,00	1 080,00
59	Boharyně	83/46	3 214	orná půda	2/15	25,00	10 713,33
66	Kratonohy	342/70	592	orná půda	1/8	25,00	1 850,00
73	Puchlovice	231/17	1 659	orná půda	1/4	25,00	10 368,75
75	Zvíkov nad Bystřicí	125/99	1820	orná půda	17/72	25,00	10 743,06
76	Zvíkov nad Bystřicí	102/2	54	orná půda	17/84	25,00	273,21
76	Zvíkov nad Bystřicí	103/2	86	orná půda	17/84	25,00	435,12
76	Zvíkov nad Bystřicí	104/2	126	orná půda	17/84	25,00	637,50
76	Zvíkov nad Bystřicí	105/2	79	orná půda	17/84	25,00	399,70
76	Zvíkov nad Bystřicí	125/34	475	orná půda	17/84	25,00	2 403,27
77	Zvíkov nad Bystřicí	52/5	659	ostatní plocha	1/8	25,00	2 059,38
84	Puchlovice	215/27	2 664	orná půda	1/10	25,00	6 660,00
104	Kratonohy	459/66	1 798	trvalý travní porost	1/2	19,00	17 081,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	40/1	30 446	orná půda	1	25,00	761 150,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	41/6	9 776	orná půda	1	25,00	244 400,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	41/12	4 011	orná půda	1	25,00	100 275,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	46/2	5 207	orná půda	1	25,00	130 175,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	46/3	4 763	orná půda	1	25,00	119 075,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	47/2	166	orná půda	1	25,00	4 150,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	47/3	186	orná půda	1	25,00	4 650,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	55/11	1 919	orná půda	1	25,00	47 975,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	55/15	1 719	orná půda	1	25,00	42 975,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	58/12	1 989	trvalý travní porost	1	19,00	37 791,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	71/1	18 882	orná půda	1	25,00	472 050,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	71/5	20 243	orná půda	1	25,00	506 075,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	83/6	10 706	orná půda	1	25,00	267 650,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	84/9	257	orná půda	1	25,00	6 425,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	84/11	74	orná půda	1	25,00	1 850,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	102/1	1 338	orná půda	1	25,00	33 450,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	106/1	6 663	orná půda	1	25,00	166 575,00



108	Zvíkov nad Bystřicí	107/1	2 565	orná půda	1	25,00	64 125,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	125/41	25 390	orná půda	1	25,00	634 750,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	125/42	15 116	orná půda	1	25,00	377 900,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	125/46	5 089	orná půda	1	25,00	127 225,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	171/7	9 871	orná půda	1	25,00	246 775,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	171/8	4 904	orná půda	1	25,00	122 600,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	171/13	10 400	orná půda	1	25,00	260 000,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	171/15	9 199	orná půda	1	25,00	229 975,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	171/28	6 539	orná půda	1	25,00	163 475,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	179/2	7 522	orná půda	1	25,00	188 050,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	179/8	7 003	orná půda	1	25,00	175 075,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	180/5	9 894	orná půda	1	25,00	247 350,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	189	17 610	orná půda	1	25,00	440 250,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	214/1	763	orná půda	1	25,00	19 075,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	214/5	565	orná půda	1	25,00	14 125,00
108	Zvíkov nad Bystřicí	228/7	113	ostatní plocha	1	25,00	2 825,00
111	Zvíkov nad Bystřicí	55/18	3 304	orná půda	1/6	25,00	13 766,67
111	Zvíkov nad Bystřicí	65/1	16 203	orná půda	1/6	25,00	67 512,50
111	Zvíkov nad Bystřicí	83/5	9 624	orná půda	1/6	25,00	40 100,00
111	Zvíkov nad Bystřicí	125/37	10 364	orná půda	1/6	25,00	43 183,33
111	Zvíkov nad Bystřicí	137/1	9 920	orná půda	1/6	25,00	41 333,33
114	Michnovka	833/5	176	orná půda	3/5	25,00	2 640,00
114	Michnovka	833/15	203	ostatní plocha	3/5	25,00	3 045,00
114	Michnovka	836/27	12	ostatní plocha	3/5	25,00	180,00
114	Michnovka	836/31	164	orná půda	3/5	25,00	2 460,00
114	Michnovka	838/1	1	orná půda	3/5	25,00	15,00
114	Michnovka	845/138	25	orná půda	3/5	25,00	375,00
114	Michnovka	845/147	81	orná půda	3/5	25,00	1 215,00
115	Boharyně	433/1	14 144	orná půda	1/6	25,00	58 933,33
115	Boharyně	434	115	orná půda	1/6	25,00	479,17
115	Michnovka	833/17	14	ostatní plocha	25/78	25,00	112,18
115	Michnovka	836/43	1 178	orná půda	25/78	25,00	9 439,10
123	Kratonohy	459/133	1 770	trvalý travní porost	1/2	19,00	16 815,00
123	Kratonohy	470/27	6 386	trvalý travní porost	1/2	19,00	60 667,00
124	Boharyně	375/57	2 424	orná půda	1/2	25,00	30 300,00
124	Boharyně	397/12	8 087	orná půda	1/2	25,00	101 087,50
124	Boharyně	397/13	525	orná půda	1/2	25,00	6 562,50
124	Boharyně	397/18	4 022	orná půda	1/2	25,00	50 275,00
124	Boharyně	397/52	1 089	orná půda	1/2	25,00	13 612,50
124	Boharyně	401/8	536	orná půda	1/2	25,00	6 700,00
124	Boharyně	463/6	2 112	orná půda	1/2	25,00	26 400,00
124	Boharyně	466/136	1 752	trvalý travní porost	1/2	19,00	16 644,00
141	Michnovka	556/80	5 105	orná půda	1/2	25,00	63 812,50
141	Michnovka	614/70	3 863	orná půda	1/2	25,00	48 287,50
141	Michnovka	619/9	5 090	orná půda	1/2	25,00	63 625,00
141	Michnovka	836/36	2 938	orná půda	1/2	25,00	36 725,00



141	Michnovka	845/133	2 646	orná půda	1/2	25,00	33 075,00
141	Michnovka	845/134	3 723	orná půda	1/2	25,00	46 537,50
141	Michnovka	846/42	4 001	orná půda	1/2	25,00	50 012,50
141	Michnovka	846/43	2 785	orná půda	1/2	25,00	34 812,50
141	Michnovka	914/18	35	ostatní plocha	1/2	25,00	437,50
162	Kratonohy	342/28	10 380	orná půda	1/4	25,00	64 875,00
188	Trnava	157/16	19 250	orná půda	17/18	25,00	454 513,89
188	Trnava	282/2	627	ostatní plocha	17/18	25,00	14 804,17
189	Boharyně	375/66	1 699	orná půda	1/8	25,00	5 309,38
190	Boharyně	395/44	537	trvalý travní porost	1/3	19,00	3 401,00
190	Boharyně	397/27	344	orná půda	1/3	25,00	2 866,67
190	Boharyně	416/67	1 783	orná půda	1/3	25,00	14 858,33
190	Boharyně	454/8	8 434	orná půda	1/3	25,00	70 283,33
190	Boharyně	457/2	187	orná půda	1/3	25,00	1 558,33
190	Boharyně	461/33	4 117	orná půda	1/3	25,00	34 308,33
190	Boharyně	462/1	281	orná půda	1/3	25,00	2 341,67
190	Boharyně	463/9	4 159	orná půda	1/3	25,00	34 658,33
190	Boharyně	543/9	1	orná půda	1/3	25,00	8,33
211	Trnava	18	25 594	orná půda	1	25,00	639 850,00
211	Trnava	106/17	10 417	orná půda	1	25,00	260 425,00
211	Trnava	106/19	15 531	orná půda	1	25,00	388 275,00
211	Trnava	106/21	9 693	orná půda	1	25,00	242 325,00
211	Trnava	112	10 730	orná půda	1	25,00	268 250,00
211	Trnava	119/3	195	orná půda	1	25,00	4 875,00
211	Trnava	120/4	2 543	orná půda	1	25,00	63 575,00
211	Trnava	120/7	1 038	orná půda	1	25,00	25 950,00
211	Trnava	120/10	15 436	orná půda	1	25,00	385 900,00
211	Trnava	120/24	10 223	orná půda	1	25,00	255 575,00
211	Trnava	120/25	10 120	orná půda	1	25,00	253 000,00
211	Trnava	123/4	15 140	orná půda	1	25,00	378 500,00
211	Trnava	133/7	10 014	orná půda	1	25,00	250 350,00
211	Trnava	133/9	4 988	orná půda	1	25,00	124 700,00
211	Trnava	134/4	15 077	orná půda	1	25,00	376 925,00
211	Trnava	138/44	821	ostatní plocha	1	25,00	20 525,00
211	Trnava	138/47	1 976	orná půda	1	25,00	49 400,00
211	Trnava	138/50	10 204	orná půda	1	25,00	255 100,00
211	Trnava	138/51	4 846	orná půda	1	25,00	121 150,00
211	Trnava	138/63	10 547	orná půda	1	25,00	263 675,00
211	Trnava	138/64	5 026	orná půda	1	25,00	125 650,00
211	Trnava	138/66	5 317	orná půda	1	25,00	132 925,00
211	Trnava	148/20	2 714	trvalý travní porost	1	19,00	51 566,00
211	Trnava	148/25	2 985	trvalý travní porost	1	19,00	56 715,00
211	Trnava	157/32	11 538	orná půda	1	25,00	288 450,00
211	Trnava	157/37	13 882	orná půda	1	25,00	347 050,00
211	Trnava	157/39	2 706	orná půda	1	25,00	67 650,00
211	Trnava	157/40	14 472	orná půda	1	25,00	361 800,00



211	Trnava	165/52	2 599	trvalý travní porost	1	19,00	49 381,00
211	Trnava	165/71	4 393	trvalý travní porost	1	19,00	83 467,00
211	Trnava	165/72	1 002	trvalý travní porost	1	19,00	19 038,00
211	Trnava	165/80	2 460	trvalý travní porost	1	19,00	46 740,00
211	Trnava	173/8	2 777	orná půda	1	25,00	69 425,00
211	Trnava	173/15	2 925	orná půda	1	25,00	73 125,00
211	Trnava	173/41	897	orná půda	1	25,00	22 425,00
211	Trnava	173/54	390	orná půda	1	25,00	9 750,00
211	Trnava	184	5 438	orná půda	1	25,00	135 950,00
211	Trnava	190/50	70	orná půda	1	25,00	1 750,00
211	Trnava	190/72	34	orná půda	1	25,00	850,00
211	Trnava	190/73	80	orná půda	1	25,00	2 000,00
211	Trnava	194/9	509	orná půda	1	25,00	12 725,00
211	Trnava	194/11	752	orná půda	1	25,00	18 800,00
211	Trnava	194/13	486	orná půda	1	25,00	12 150,00
211	Trnava	205/7	14 933	orná půda	1	25,00	373 325,00
211	Trnava	205/8	10 159	orná půda	1	25,00	253 975,00
211	Trnava	205/10	14 965	orná půda	1	25,00	374 125,00
211	Trnava	205/20	3 774	orná půda	1	25,00	94 350,00
211	Trnava	215/2	8 336	orná půda	1	25,00	208 400,00
211	Trnava	225/2	11 523	orná půda	1	25,00	288 075,00
211	Trnava	225/9	5 759	orná půda	1	25,00	143 975,00
211	Trnava	226/2	8 698	orná půda	1	25,00	217 450,00
211	Trnava	238/2	3 536	orná půda	1	25,00	88 400,00
211	Trnava	244/2	9 912	orná půda	1	25,00	247 800,00
211	Trnava	273/6	115	ostatní plocha	1	25,00	2 875,00
211	Trnava	273/9	88	ostatní plocha	1	25,00	2 200,00
211	Trnava	287	1 532	orná půda	1	25,00	38 300,00
221	Trnava	165/74	6	trvalý travní porost	5/68	19,00	8,38
226	Trnava	157/44	378	orná půda	1/4	25,00	2 362,50
227	Trnava	133/10	661	orná půda	1/2	25,00	8 262,50
228	Trnava	133/8	114	orná půda	2/3	25,00	1 900,00
232	Boharyně	83/50	10 045	orná půda	1/2	25,00	125 562,50
232	Boharyně	466/130	2 752	trvalý travní porost	1/2	19,00	26 144,00
245	Boharyně	321/33	11 436	trvalý travní porost	1/2	19,00	108 642,00
288	Kratonohy	459/19	579	trvalý travní porost	1/2	19,00	5 500,50
288	Trnava	202/19	261	orná půda	1/68	25,00	95,96
300	Boharyně	83/35	460	ostatní plocha	1/6	25,00	1 916,67
300	Trnava	106/7	14 209	orná půda	1/2	25,00	177 612,50
300	Trnava	117	27 168	orná půda	1/2	25,00	339 600,00
300	Trnava	148/7	2 187	trvalý travní porost	1/2	19,00	20 776,50
300	Trnava	165/54	1 130	trvalý travní porost	1/2	19,00	10 735,00
300	Trnava	202/38	4 378	orná půda	1/2	25,00	54 725,00
300	Trnava	273/4	84	ostatní plocha	1/2	25,00	1 050,00
309	Puchlovce	207/39	17 979	orná půda	1/4	25,00	112 368,75
330	Puchlovce	155/11	8 482	orná půda	1/2	25,00	106 025,00



342	Kratonohy	342/76	9 099	orná půda	1/3	25,00	75 825,00
342	Kratonohy	342/77	303	orná půda	1/3	25,00	2 525,00
342	Kratonohy	344/4	8	ostatní plocha	1/3	25,00	66,67
342	Kratonohy	344/5	20	ostatní plocha	1/3	25,00	166,67
344	Kratonohy	711	12 095	orná půda	1/2	25,00	151 187,50
353	Kratonohy	418/14	6 452	orná půda	3/4	25,00	120 975,00
355	Dobřenice	400/3	1 055	orná půda	1	25,00	26 375,00
355	Dobřenice	400/6	29	orná půda	1	25,00	725,00
355	Dobřenice	402/15	4 022	orná půda	1	25,00	100 550,00
355	Dobřenice	402/19	4 101	orná půda	1	25,00	102 525,00
355	Dobřenice	402/26	5 216	orná půda	1	25,00	130 400,00
355	Dobřenice	402/29	5 143	orná půda	1	25,00	128 575,00
355	Dobřenice	402/30	5 322	orná půda	1	25,00	133 050,00
355	Dobřenice	404/7	653	orná půda	1	25,00	16 325,00
355	Dobřenice	404/8	542	orná půda	1	25,00	13 550,00
355	Dobřenice	405/3	151	orná půda	1	25,00	3 775,00
355	Dobřenice	535	15 521	orná půda	1	25,00	388 025,00
355	Dobřenice	536/1	9 927	orná půda	1	25,00	248 175,00
355	Dobřenice	543/1	4 196	orná půda	1	25,00	104 900,00
355	Dobřenice	545	7 392	orná půda	1	25,00	184 800,00
355	Dobřenice	548/3	9 791	orná půda	1	25,00	244 775,00
355	Dobřenice	549/2	4 057	orná půda	1	25,00	101 425,00
355	Dobřenice	550	7 010	orná půda	1	25,00	175 250,00
355	Dobřenice	560/2	4 087	orná půda	1	25,00	102 175,00
355	Dobřenice	683/4	6 352	orná půda	1	25,00	158 800,00
355	Dobřenice	710	50 080	orná půda	1	25,00	1 252 000,00
355	Dobřenice	714	20 134	orná půda	1	25,00	503 350,00
391	Roudnice	2501	9 647	orná půda	1	25,00	241 175,00
403	Puchlovce	131	332	trvalý travní porost	1/2	19,00	3 154,00
403	Puchlovce	153/2	18 808	trvalý travní porost	1/2	19,00	178 676,00
403	Puchlovce	231/1	145 718	orná půda	1/2	25,00	1 821 475,00
403	Puchlovce	275	8 591	trvalý travní porost	1/2	19,00	81 614,50
406	Kratonohy	518/15	2 730	trvalý travní porost	1/2	19,00	25 935,00
406	Kratonohy	522/13	43	orná půda	1/2	25,00	537,50
408	Kratonohy	342/14	10 337	orná půda	3/8	25,00	96 909,38
408	Kratonohy	459/90	2 687	trvalý travní porost	3/8	19,00	19 144,88
421	Kratonohy	541	4 140	trvalý travní porost	1/3	19,00	26 220,00
436	Boharyně	189	5 855	orná půda	1/2	25,00	73 187,50
436	Boharyně	321/25	3 990	trvalý travní porost	1/2	19,00	37 905,00
443	Kratonohy	495/34	3 814	trvalý travní porost	19/24	19,00	57 368,92
452	Boharyně	321/15	7 582	trvalý travní porost	1/2	19,00	72 029,00
457	Kratonohy	342/20	2 967	orná půda	1/3	25,00	24 725,00
457	Kratonohy	342/46	3 346	orná půda	1/3	25,00	27 883,33
457	Kratonohy	342/59	3 534	orná půda	1/3	25,00	29 450,00
457	Kratonohy	342/80	107	orná půda	1/3	25,00	891,67
457	Kratonohy	342/84	8 596	orná půda	1/3	25,00	71 633,33



457	Kratonohy	352/53	5	orná půda	1/3	25,00	41,67
457	Kratonohy	500/8	4 814	orná půda	1/3	25,00	40 116,67
457	Kratonohy	500/12	970	orná půda	1/3	25,00	8 083,33
457	Kratonohy	502/12	7 056	trvalý travní porost	1/3	19,00	44 688,00
461	Puchlovice	182/29	5 665	orná půda	1	25,00	141 625,00
461	Puchlovice	182/36	23	orná půda	1	25,00	575,00
461	Puchlovice	182/38	2 402	orná půda	1	25,00	60 050,00
461	Puchlovice	182/41	1 796	orná půda	1	25,00	44 900,00
461	Puchlovice	182/47	2 023	orná půda	1	25,00	50 575,00
461	Puchlovice	182/52	2 876	orná půda	1	25,00	71 900,00
461	Puchlovice	188/2	14 935	orná půda	1	25,00	373 375,00
461	Puchlovice	188/8	5 789	orná půda	1	25,00	144 725,00
461	Puchlovice	188/11	6 029	orná půda	1	25,00	150 725,00
461	Puchlovice	207/9	6 548	orná půda	1	25,00	163 700,00
461	Puchlovice	207/22	3 922	orná půda	1	25,00	98 050,00
461	Puchlovice	207/42	6 993	orná půda	1	25,00	174 825,00
461	Puchlovice	215/12	12 560	orná půda	1	25,00	314 000,00
461	Puchlovice	215/15	10 601	orná půda	1	25,00	265 025,00
461	Puchlovice	215/23	14 681	orná půda	1	25,00	367 025,00
461	Puchlovice	215/30	3 957	orná půda	1	25,00	98 925,00
461	Puchlovice	215/37	2 350	orná půda	1	25,00	58 750,00
461	Puchlovice	215/38	30 951	orná půda	1	25,00	773 775,00
461	Puchlovice	231/3	4 658	orná půda	1	25,00	116 450,00
461	Puchlovice	231/11	20 710	orná půda	1	25,00	517 750,00
461	Puchlovice	231/12	20 924	orná půda	1	25,00	523 100,00
461	Puchlovice	231/19	20 554	orná půda	1	25,00	513 850,00
461	Puchlovice	231/33	9 989	orná půda	1	25,00	249 725,00
461	Puchlovice	247	3 630	trvalý travní porost	1	19,00	68 970,00
461	Puchlovice	252	2 914	trvalý travní porost	1	19,00	55 366,00
461	Puchlovice	255	4 401	trvalý travní porost	1	19,00	83 619,00
461	Puchlovice	259	3 100	trvalý travní porost	1	19,00	58 900,00
461	Puchlovice	279	2 428	trvalý travní porost	1	19,00	46 132,00
461	Puchlovice	284	2 560	trvalý travní porost	1	19,00	48 640,00
461	Puchlovice	286	4 107	trvalý travní porost	1	19,00	78 033,00
461	Puchlovice	308	4 494	orná půda	1	25,00	112 350,00
461	Puchlovice	317	64	trvalý travní porost	1	19,00	1 216,00
462	Boharyně	73/25	5 210	orná půda	1	25,00	130 250,00
462	Boharyně	73/33	14 038	orná půda	1	25,00	350 950,00
462	Boharyně	78/2	5 960	orná půda	1	25,00	149 000,00
462	Boharyně	83/47	16 731	orná půda	1	25,00	418 275,00
462	Boharyně	83/48	12 062	orná půda	1	25,00	301 550,00
462	Boharyně	83/52	22 695	orná půda	1	25,00	567 375,00
462	Boharyně	83/65	6 860	orná půda	1	25,00	171 500,00
462	Boharyně	83/67	164	orná půda	1	25,00	4 100,00
462	Boharyně	83/68	21 687	orná půda	1	25,00	542 175,00
462	Boharyně	83/70	18 760	orná půda	1	25,00	469 000,00



462	Boharyně	83/78	10 078	orná půda	1	25,00	251 950,00
462	Boharyně	83/79	15 023	orná půda	1	25,00	375 575,00
462	Boharyně	83/83	2 930	orná půda	1	25,00	73 250,00
462	Boharyně	83/85	202	orná půda	1	25,00	5 050,00
462	Boharyně	95	1 644	orná půda	1	25,00	41 100,00
462	Boharyně	96	2 079	orná půda	1	25,00	51 975,00
462	Boharyně	97	1 690	orná půda	1	25,00	42 250,00
462	Boharyně	100	1 795	orná půda	1	25,00	44 875,00
462	Boharyně	112/2	20 152	orná půda	1	25,00	503 800,00
462	Boharyně	117	12 524	orná půda	1	25,00	313 100,00
462	Boharyně	119/2	5 723	orná půda	1	25,00	143 075,00
462	Boharyně	119/3	5 723	orná půda	1	25,00	143 075,00
462	Boharyně	122	14 761	orná půda	1	25,00	369 025,00
462	Boharyně	133/1	7 695	orná půda	1	25,00	192 375,00
462	Boharyně	133/4	10 357	orná půda	1	25,00	258 925,00
462	Boharyně	133/5	640	orná půda	1	25,00	16 000,00
462	Boharyně	133/16	10 255	orná půda	1	25,00	256 375,00
462	Boharyně	133/19	10 514	orná půda	1	25,00	262 850,00
462	Boharyně	160	6 208	orná půda	1	25,00	155 200,00
462	Boharyně	190	3 514	orná půda	1	25,00	87 850,00
462	Boharyně	192	557	ostatní plocha	1	25,00	13 925,00
462	Boharyně	197	24 281	orná půda	1	25,00	607 025,00
462	Boharyně	206/4	22 601	orná půda	1	25,00	565 025,00
462	Boharyně	212	4 553	orná půda	1	25,00	113 825,00
462	Boharyně	216/15	9 376	orná půda	1	25,00	234 400,00
462	Boharyně	217	852	ostatní plocha	1	25,00	21 300,00
462	Boharyně	223/3	1 685	orná půda	1	25,00	42 125,00
462	Boharyně	226/3	2 761	orná půda	1	25,00	69 025,00
462	Boharyně	226/6	1 361	orná půda	1	25,00	34 025,00
462	Boharyně	233/4	10 692	orná půda	1	25,00	267 300,00
462	Boharyně	233/8	111	orná půda	1	25,00	2 775,00
462	Boharyně	241/1	7 936	orná půda	1	25,00	198 400,00
462	Boharyně	243/14	1 651	orná půda	1	25,00	41 275,00
462	Boharyně	243/15	2 856	orná půda	1	25,00	71 400,00
462	Boharyně	243/16	4 165	orná půda	1	25,00	104 125,00
462	Boharyně	243/20	3 852	orná půda	1	25,00	96 300,00
462	Boharyně	243/23	1 904	orná půda	1	25,00	47 600,00
462	Boharyně	243/31	1 942	orná půda	1	25,00	48 550,00
462	Boharyně	243/32	4 475	orná půda	1	25,00	111 875,00
462	Boharyně	243/35	3 408	orná půda	1	25,00	85 200,00
462	Boharyně	243/41	539	orná půda	1	25,00	13 475,00
462	Boharyně	246/3	9 081	orná půda	1	25,00	227 025,00
462	Boharyně	246/6	4 294	orná půda	1	25,00	107 350,00
462	Boharyně	256/2	3 621	orná půda	1	25,00	90 525,00
462	Boharyně	258/2	5 800	orná půda	1	25,00	145 000,00
462	Boharyně	258/3	2 931	orná půda	1	25,00	73 275,00



462	Boharyně	258/4	4 192	orná půda	1	25,00	104 800,00
462	Boharyně	258/6	1 671	orná půda	1	25,00	41 775,00
462	Boharyně	268	6 380	orná půda	1	25,00	159 500,00
462	Boharyně	280	4 097	trvalý travní porost	1	19,00	77 843,00
462	Boharyně	281/2	1 205	trvalý travní porost	1	19,00	22 895,00
462	Boharyně	282/1	2 877	trvalý travní porost	1	19,00	54 663,00
462	Boharyně	282/2	2 410	trvalý travní porost	1	19,00	45 790,00
462	Boharyně	304/9	5 930	trvalý travní porost	1	19,00	112 670,00
462	Boharyně	311	2 615	trvalý travní porost	1	19,00	49 685,00
462	Boharyně	321/21	3 979	trvalý travní porost	1	19,00	75 601,00
462	Boharyně	321/34	14 533	trvalý travní porost	1	19,00	276 127,00
462	Boharyně	375/48	2 894	orná půda	1	25,00	72 350,00
462	Boharyně	375/51	9 461	orná půda	1	25,00	236 525,00
462	Boharyně	375/54	2 115	orná půda	1	25,00	52 875,00
462	Boharyně	375/56	2 564	orná půda	1	25,00	64 100,00
462	Boharyně	375/59	4 116	orná půda	1	25,00	102 900,00
462	Boharyně	375/60	4 077	orná půda	1	25,00	101 925,00
462	Boharyně	375/61	6 340	orná půda	1	25,00	158 500,00
462	Boharyně	375/62	2 506	orná půda	1	25,00	62 650,00
462	Boharyně	375/65	3 275	orná půda	1	25,00	81 875,00
462	Boharyně	375/70	2 857	orná půda	1	25,00	71 425,00
462	Boharyně	377/3	34	orná půda	1	25,00	850,00
462	Boharyně	381/11	2 863	orná půda	1	25,00	71 575,00
462	Boharyně	381/13	2 834	orná půda	1	25,00	70 850,00
462	Boharyně	385/7	18	trvalý travní porost	1	19,00	342,00
462	Boharyně	387/10	9 509	orná půda	1	25,00	237 725,00
462	Boharyně	387/16	8 121	orná půda	1	25,00	203 025,00
462	Boharyně	387/17	5 310	orná půda	1	25,00	132 750,00
462	Boharyně	387/19	10 874	orná půda	1	25,00	271 850,00
462	Boharyně	395/5	613	orná půda	1	25,00	15 325,00
462	Boharyně	395/7	367	trvalý travní porost	1	19,00	6 973,00
462	Boharyně	395/18	160	trvalý travní porost	1	19,00	3 040,00
462	Boharyně	395/24	439	orná půda	1	25,00	10 975,00
462	Boharyně	395/29	351	trvalý travní porost	1	19,00	6 669,00
462	Boharyně	395/31	290	trvalý travní porost	1	19,00	5 510,00
462	Boharyně	395/32	389	trvalý travní porost	1	19,00	7 391,00
462	Boharyně	395/33	299	trvalý travní porost	1	19,00	5 681,00
462	Boharyně	395/35	131	trvalý travní porost	1	19,00	2 489,00
462	Boharyně	395/37	502	trvalý travní porost	1	19,00	9 538,00
462	Boharyně	395/46	376	trvalý travní porost	1	19,00	7 144,00
462	Boharyně	395/48	463	trvalý travní porost	1	19,00	8 797,00
462	Boharyně	395/49	65	trvalý travní porost	1	19,00	1 235,00
462	Boharyně	397/20	8 258	orná půda	1	25,00	206 450,00
462	Boharyně	397/21	7 892	orná půda	1	25,00	197 300,00
462	Boharyně	397/22	7 553	orná půda	1	25,00	188 825,00
462	Boharyně	397/29	317	orná půda	1	25,00	7 925,00



462	Boharyně	397/30	295	orná půda	1	25,00	7 375,00
462	Boharyně	397/37	414	orná půda	1	25,00	10 350,00
462	Boharyně	397/38	477	orná půda	1	25,00	11 925,00
462	Boharyně	397/48	513	orná půda	1	25,00	12 825,00
462	Boharyně	397/49	556	orná půda	1	25,00	13 900,00
462	Boharyně	397/51	740	orná půda	1	25,00	18 500,00
462	Boharyně	401/4	58	orná půda	1	25,00	1 450,00
462	Boharyně	401/6	91	orná půda	1	25,00	2 275,00
462	Boharyně	402/1	2 644	orná půda	1	25,00	66 100,00
462	Boharyně	402/2	2 575	orná půda	1	25,00	64 375,00
462	Boharyně	402/3	2 626	orná půda	1	25,00	65 650,00
462	Boharyně	416/20	2 011	orná půda	1	25,00	50 275,00
462	Boharyně	416/54	16 764	orná půda	1	25,00	419 100,00
462	Boharyně	416/69	3 254	orná půda	1	25,00	81 350,00
462	Boharyně	418/2	3 160	orná půda	1	25,00	79 000,00
462	Boharyně	437	1 168	orná půda	1	25,00	29 200,00
462	Boharyně	438	5 760	orná půda	1	25,00	144 000,00
462	Boharyně	440	10 250	orná půda	1	25,00	256 250,00
462	Boharyně	451/3	4 578	orná půda	1	25,00	114 450,00
462	Boharyně	451/5	4 408	orná půda	1	25,00	110 200,00
462	Boharyně	454/1	8 091	orná půda	1	25,00	202 275,00
462	Boharyně	454/3	176	ostatní plocha	1	25,00	4 400,00
462	Boharyně	458/2	134	orná půda	1	25,00	3 350,00
462	Boharyně	458/4	112	orná půda	1	25,00	2 800,00
462	Boharyně	460/3	4 134	orná půda	1	25,00	103 350,00
462	Boharyně	460/5	3 973	orná půda	1	25,00	99 325,00
462	Boharyně	461/28	4 454	orná půda	1	25,00	111 350,00
462	Boharyně	461/36	3 909	orná půda	1	25,00	97 725,00
462	Boharyně	463/5	4 175	orná půda	1	25,00	104 375,00
462	Boharyně	466/37	1 238	trvalý travní porost	1	19,00	23 522,00
462	Boharyně	466/86	314	trvalý travní porost	1	19,00	5 966,00
462	Boharyně	466/107	2 032	trvalý travní porost	1	19,00	38 608,00
462	Boharyně	466/121	3 280	trvalý travní porost	1	19,00	62 320,00
462	Boharyně	466/123	4 780	trvalý travní porost	1	19,00	90 820,00
462	Boharyně	466/129	2 730	trvalý travní porost	1	19,00	51 870,00
462	Boharyně	466/131	3 609	trvalý travní porost	1	19,00	68 571,00
462	Boharyně	466/140	576	trvalý travní porost	1	19,00	10 944,00
462	Boharyně	466/142	555	trvalý travní porost	1	19,00	10 545,00
462	Boharyně	489/1	847	ostatní plocha	1	25,00	21 175,00
462	Boharyně	506/3	89	orná půda	1	25,00	2 225,00
462	Boharyně	514	586	orná půda	1	25,00	14 650,00
462	Boharyně	563	1 754	orná půda	1	25,00	43 850,00
462	Boharyně	564	2 067	trvalý travní porost	1	19,00	39 273,00
462	Boharyně	569	2 115	trvalý travní porost	1	19,00	40 185,00
462	Boharyně	572	1 965	trvalý travní porost	1	19,00	37 335,00
462	Boharyně	573	1 934	trvalý travní porost	1	19,00	36 746,00



462	Boharyně	577	2 100	trvalý travní porost	1	19,00	39 900,00
462	Boharyně	579	1 141	trvalý travní porost	1	19,00	21 679,00
462	Boharyně	581	2 131	trvalý travní porost	1	19,00	40 489,00
479	Kratonohy	459/151	2 494	trvalý travní porost	2/3	19,00	31 590,67
481	Roudnice	2018	41 875	trvalý travní porost	1/2	19,00	397 812,50
482	Kratonohy	370/24	7 998	orná půda	1/2	25,00	99 975,00
482	Kratonohy	459/202	2 249	trvalý travní porost	1/2	19,00	21 365,50
487	Kratonohy	370/12	31 993	orná půda	1/6	25,00	133 304,17
487	Kratonohy	459/249	7 834	trvalý travní porost	1/6	19,00	24 807,67
490	Boharyně	585	661	trvalý travní porost	4/19	19,00	2 644,00
490	Puchlovce	315	132	trvalý travní porost	1/7	19,00	358,29
502	Puchlovce	316	4	trvalý travní porost	1/6	19,00	12,67
505	Kratonohy	459/209	177	trvalý travní porost	5/69	19,00	243,70
505	Kratonohy	459/222	131	trvalý travní porost	5/69	19,00	180,36
505	Kratonohy	459/227	301	trvalý travní porost	5/69	19,00	414,42
506	Kratonohy	459/214	555	trvalý travní porost	1/8	19,00	1 318,13
521	Kratonohy	459/188	1 333	trvalý travní porost	23/75	19,00	7 766,95
523	Boharyně	466/56	475	ostatní plocha	4/19	25,00	2 500,00
531	Michnovka	574/6	59	ostatní plocha	1/2	25,00	737,50
533	Michnovka	556/63	12 468	orná půda	1/18	25,00	17 316,67
533	Michnovka	556/64	22 240	orná půda	1/18	25,00	30 888,89
557	Michnovka	556/3	34 705	orná půda	1	25,00	867 625,00
557	Michnovka	556/46	20 356	orná půda	1	25,00	508 900,00
557	Michnovka	556/47	9 748	orná půda	1	25,00	243 700,00
557	Michnovka	556/55	30 925	orná půda	1	25,00	773 125,00
557	Michnovka	556/56	20 124	orná půda	1	25,00	503 100,00
557	Michnovka	559/69	7 253	orná půda	1	25,00	181 325,00
557	Michnovka	556/90	8 284	orná půda	1	25,00	207 100,00
557	Michnovka	556/91	8 046	orná půda	1	25,00	201 150,00
557	Michnovka	556/93	5 886	orná půda	1	25,00	147 150,00
557	Michnovka	556/97	5 247	orná půda	1	25,00	131 175,00
557	Michnovka	556/100	5 928	orná půda	1	25,00	148 200,00
557	Michnovka	570/22	8 731	orná půda	1	25,00	218 275,00
557	Michnovka	570/54	5 720	orná půda	1	25,00	143 000,00
557	Michnovka	570/60	5 344	orná půda	1	25,00	133 600,00
557	Michnovka	570/62	5 805	orná půda	1	25,00	145 125,00
557	Michnovka	570/71	262	ostatní plocha	1	25,00	6 550,00
557	Michnovka	570/79	126	ostatní plocha	1	25,00	3 150,00
557	Michnovka	614/59	2 973	orná půda	1	25,00	74 325,00
557	Michnovka	614/60	1 937	orná půda	1	25,00	48 425,00
557	Michnovka	614/61	3 707	orná půda	1	25,00	92 675,00
557	Michnovka	614/65	3 232	orná půda	1	25,00	80 800,00
557	Michnovka	614/67	3 194	orná půda	1	25,00	79 850,00
557	Michnovka	614/77	3 747	orná půda	1	25,00	93 675,00
557	Michnovka	614/79	3 378	orná půda	1	25,00	84 450,00
557	Michnovka	619/3	8 836	orná půda	1	25,00	220 900,00



557	Michnovka	619/5	6 143	orná půda	1	25,00	153 575,00
557	Michnovka	619/14	4 836	orná půda	1	25,00	120 900,00
557	Michnovka	621/16	3 225	orná půda	1	25,00	80 625,00
557	Michnovka	621/17	5 219	orná půda	1	25,00	130 475,00
557	Michnovka	621/18	2 209	orná půda	1	25,00	55 225,00
557	Michnovka	621/26	8 358	orná půda	1	25,00	208 950,00
557	Michnovka	796/8	1 267	orná půda	1	25,00	31 675,00
557	Michnovka	796/9	3 346	orná půda	1	25,00	83 650,00
557	Michnovka	796/13	820	orná půda	1	25,00	20 500,00
557	Michnovka	799/1	104	orná půda	1	25,00	2 600,00
557	Michnovka	807	6 576	orná půda	1	25,00	164 400,00
557	Michnovka	818/18	57	ostatní plocha	1	25,00	1 425,00
557	Michnovka	833/28	249	ostatní plocha	1	25,00	6 225,00
557	Michnovka	836/23	381	ostatní plocha	1	25,00	9 525,00
557	Michnovka	836/25	161	ostatní plocha	1	25,00	4 025,00
557	Michnovka	836/26	8	ostatní plocha	1	25,00	200,00
557	Michnovka	836/37	15 642	orná půda	1	25,00	391 050,00
557	Michnovka	836/40	14 592	orná půda	1	25,00	364 800,00
557	Michnovka	839/1	5 022	orná půda	1	25,00	125 550,00
557	Michnovka	845/77	6 202	orná půda	1	25,00	155 050,00
557	Michnovka	845/128	3 581	orná půda	1	25,00	89 525,00
557	Michnovka	845/129	2 757	orná půda	1	25,00	68 925,00
557	Michnovka	845/137	2 835	orná půda	1	25,00	70 875,00
557	Michnovka	845/139	2 379	orná půda	1	25,00	59 475,00
557	Michnovka	845/153	3 233	orná půda	1	25,00	80 825,00
557	Michnovka	846/4	7 822	orná půda	1	25,00	195 550,00
557	Michnovka	846/5	3 449	orná půda	1	25,00	86 225,00
557	Michnovka	846/6	3 638	orná půda	1	25,00	90 950,00
557	Michnovka	846/7	76	orná půda	1	25,00	1 900,00
557	Michnovka	846/8	3 310	orná půda	1	25,00	82 750,00
557	Michnovka	846/25	3 031	orná půda	1	25,00	75 775,00
557	Michnovka	846/26	1 322	orná půda	1	25,00	33 050,00
557	Michnovka	846/35	6 267	orná půda	1	25,00	156 675,00
557	Michnovka	846/36	4 210	orná půda	1	25,00	105 250,00
557	Michnovka	846/37	3 222	orná půda	1	25,00	80 550,00
557	Michnovka	846/44	4 522	orná půda	1	25,00	113 050,00
557	Michnovka	846/61	3 361	orná půda	1	25,00	84 025,00
557	Michnovka	846/62	3 449	orná půda	1	25,00	86 225,00
557	Michnovka	846/63	3 459	orná půda	1	25,00	86 475,00
557	Michnovka	846/65	3 688	orná půda	1	25,00	92 200,00
557	Michnovka	853/4	2 398	trvalý travní porost	1	19,00	45 562,00
557	Michnovka	853/6	151	trvalý travní porost	1	19,00	2 869,00
557	Michnovka	854/15	56	trvalý travní porost	1	19,00	1 064,00
557	Michnovka	914/21	39	ostatní plocha	1	25,00	975,00
557	Michnovka	914/22	41	ostatní plocha	1	25,00	1 025,00
557	Michnovka	914/26	28	ostatní plocha	1	25,00	700,00



557	Michnovka	914/34	34	ostatní plocha	1	25,00	850,00
557	Michnovka	914/35	36	ostatní plocha	1	25,00	900,00
563	Michnovka	556/84	18 867	orná půda	1/2	25,00	235 837,50
575	Michnovka	556/77	7 970	orná půda	1/6	25,00	33 208,33
579	Boharyně	375/50	682	orná půda	13/33	25,00	6 716,67
582	Michnovka	556/70	1 358	orná půda	52/261	25,00	6 763,98
583	Michnovka	556/89	875	orná půda	13/66	25,00	4 308,71
638	Obědovice	485	4 636	orná půda	1/6	25,00	19 316,67
836	Kratonohy	559	3 473	trvalý travní porost	1/3	19,00	21 995,67
837	Kratonohy	136	2 050	orná půda	1	25,00	51 250,00
837	Kratonohy	342/12	8 443	orná půda	1	25,00	211 075,00
837	Kratonohy	342/31	11 959	orná půda	1	25,00	298 975,00
837	Kratonohy	342/36	6 015	orná půda	1	25,00	150 375,00
837	Kratonohy	342/40	6 700	orná půda	1	25,00	167 500,00
837	Kratonohy	342/43	14 990	orná půda	1	25,00	374 750,00
837	Kratonohy	342/47	2 286	orná půda	1	25,00	57 150,00
837	Kratonohy	342/53	1 553	orná půda	1	25,00	38 825,00
837	Kratonohy	342/54	1 279	orná půda	1	25,00	31 975,00
837	Kratonohy	342/55	1 247	orná půda	1	25,00	31 175,00
837	Kratonohy	342/65	1 465	orná půda	1	25,00	36 625,00
837	Kratonohy	342/82	905	orná půda	1	25,00	22 625,00
837	Kratonohy	352/5	8 118	orná půda	1	25,00	202 950,00
837	Kratonohy	352/9	11 074	orná půda	1	25,00	276 850,00
837	Kratonohy	352/11	17 468	orná půda	1	25,00	436 700,00
837	Kratonohy	352/14	127	orná půda	1	25,00	3 175,00
837	Kratonohy	352/19	217	orná půda	1	25,00	5 425,00
837	Kratonohy	352/20	72	orná půda	1	25,00	1 800,00
837	Kratonohy	352/23	9 910	orná půda	1	25,00	247 750,00
837	Kratonohy	352/27	13 963	orná půda	1	25,00	349 075,00
837	Kratonohy	352/31	13 682	orná půda	1	25,00	342 050,00
837	Kratonohy	352/45	7 588	orná půda	1	25,00	189 700,00
837	Kratonohy	352/49	11 295	orná půda	1	25,00	282 375,00
837	Kratonohy	354/3	2 834	trvalý travní porost	1	19,00	53 846,00
837	Kratonohy	359/2	24 135	orná půda	1	25,00	603 375,00
837	Kratonohy	370/16	5 359	orná půda	1	25,00	133 975,00
837	Kratonohy	370/17	15 088	orná půda	1	25,00	377 200,00
837	Kratonohy	374/5	70	orná půda	1	25,00	1 750,00
837	Kratonohy	374/8	412	orná půda	1	25,00	10 300,00
837	Kratonohy	376/11	10 438	orná půda	1	25,00	260 950,00
837	Kratonohy	376/12	10 348	orná půda	1	25,00	258 700,00
837	Kratonohy	376/14	4 663	orná půda	1	25,00	116 575,00
837	Kratonohy	376/16	33	orná půda	1	25,00	825,00
837	Kratonohy	376/20	1 152	orná půda	1	25,00	28 800,00
837	Kratonohy	376/23	7 230	orná půda	1	25,00	180 750,00
837	Kratonohy	376/24	10	orná půda	1	25,00	250,00
837	Kratonohy	376/27	12 218	orná půda	1	25,00	305 450,00



837	Kratonohy	376/28	2 254	orná půda	1	25,00	56 350,00
837	Kratonohy	376/33	2 089	orná půda	1	25,00	52 225,00
837	Kratonohy	376/34	9 934	orná půda	1	25,00	248 350,00
837	Kratonohy	376/36	10 269	orná půda	1	25,00	256 725,00
837	Kratonohy	376/39	14 285	orná půda	1	25,00	357 125,00
837	Kratonohy	376/41	10 284	orná půda	1	25,00	257 100,00
837	Kratonohy	376/43	11 479	orná půda	1	25,00	286 975,00
837	Kratonohy	381/3	27	ostatní plocha	1	25,00	675,00
837	Kratonohy	391/6	11 987	orná půda	1	25,00	299 675,00
837	Kratonohy	404/3	668	trvalý travní porost	1	19,00	12 692,00
837	Kratonohy	418/12	12 903	orná půda	1	25,00	322 575,00
837	Kratonohy	418/29	18 745	orná půda	1	25,00	468 625,00
837	Kratonohy	435/48	9 745	orná půda	1	25,00	243 625,00
837	Kratonohy	435/50	9 723	orná půda	1	25,00	243 075,00
837	Kratonohy	435/54	10 076	orná půda	1	25,00	251 900,00
837	Kratonohy	445/8	5 378	orná půda	1	25,00	134 450,00
837	Kratonohy	445/17	7 290	orná půda	1	25,00	182 250,00
837	Kratonohy	445/18	7 742	orná půda	1	25,00	193 550,00
837	Kratonohy	445/23	3 853	orná půda	1	25,00	96 325,00
837	Kratonohy	445/27	441	orná půda	1	25,00	11 025,00
837	Kratonohy	445/28	1 669	orná půda	1	25,00	41 725,00
837	Kratonohy	445/34	9 520	orná půda	1	25,00	238 000,00
837	Kratonohy	445/41	287	orná půda	1	25,00	7 175,00
837	Kratonohy	446/6	2 734	orná půda	1	25,00	68 350,00
837	Kratonohy	446/7	2 805	orná půda	1	25,00	70 125,00
837	Kratonohy	456/2	837	trvalý travní porost	1	19,00	15 903,00
837	Kratonohy	456/6	339	trvalý travní porost	1	19,00	6 441,00
837	Kratonohy	456/9	4 587	trvalý travní porost	1	19,00	87 153,00
837	Kratonohy	456/10	2 520	trvalý travní porost	1	19,00	47 880,00
837	Kratonohy	456/11	5 010	trvalý travní porost	1	19,00	95 190,00
837	Kratonohy	459/12	1 761	trvalý travní porost	1	19,00	33 459,00
837	Kratonohy	459/17	848	trvalý travní porost	1	19,00	16 112,00
837	Kratonohy	459/18	1 395	trvalý travní porost	1	19,00	26 505,00
837	Kratonohy	459/21	1 150	trvalý travní porost	1	19,00	21 850,00
837	Kratonohy	459/37	9 933	trvalý travní porost	1	19,00	188 727,00
837	Kratonohy	459/45	807	trvalý travní porost	1	19,00	15 333,00
837	Kratonohy	459/47	2 827	trvalý travní porost	1	19,00	53 713,00
837	Kratonohy	459/50	2 784	trvalý travní porost	1	19,00	52 896,00
837	Kratonohy	459/51	2 611	trvalý travní porost	1	19,00	49 609,00
837	Kratonohy	459/62	929	trvalý travní porost	1	19,00	17 651,00
837	Kratonohy	459/63	3 789	trvalý travní porost	1	19,00	71 991,00
837	Kratonohy	459/68	1 867	trvalý travní porost	1	19,00	35 473,00
837	Kratonohy	459/69	1 789	trvalý travní porost	1	19,00	33 991,00
837	Kratonohy	459/80	1 273	trvalý travní porost	1	19,00	24 187,00
837	Kratonohy	459/101	2 404	trvalý travní porost	1	19,00	45 676,00
837	Kratonohy	459/102	2 640	trvalý travní porost	1	19,00	50 160,00



837	Kratonohy	459/107	2 762	trvalý travní porost	1	19,00	52 478,00
837	Kratonohy	459/114	3 188	trvalý travní porost	1	19,00	60 572,00
837	Kratonohy	459/115	2 525	trvalý travní porost	1	19,00	47 975,00
837	Kratonohy	459/119	112	trvalý travní porost	1	19,00	2 128,00
837	Kratonohy	459/120	11	trvalý travní porost	1	19,00	209,00
837	Kratonohy	459/121	6 995	trvalý travní porost	1	19,00	132 905,00
837	Kratonohy	459/130	3 020	trvalý travní porost	1	19,00	57 380,00
837	Kratonohy	459/134	3 879	trvalý travní porost	1	19,00	73 701,00
837	Kratonohy	459/137	2 081	trvalý travní porost	1	19,00	39 539,00
837	Kratonohy	459/138	1 419	trvalý travní porost	1	19,00	26 961,00
837	Kratonohy	459/155	2 540	trvalý travní porost	1	19,00	48 260,00
837	Kratonohy	459/157	2 517	trvalý travní porost	1	19,00	47 823,00
837	Kratonohy	459/158	2 618	trvalý travní porost	1	19,00	49 742,00
837	Kratonohy	459/163	2 538	trvalý travní porost	1	19,00	48 222,00
837	Kratonohy	459/170	1 974	trvalý travní porost	1	19,00	37 506,00
837	Kratonohy	459/172	2 901	trvalý travní porost	1	19,00	55 119,00
837	Kratonohy	459/176	1 662	trvalý travní porost	1	19,00	31 578,00
837	Kratonohy	459/177	1 109	trvalý travní porost	1	19,00	21 071,00
837	Kratonohy	459/178	2 731	trvalý travní porost	1	19,00	51 889,00
837	Kratonohy	459/180	3 033	trvalý travní porost	1	19,00	57 627,00
837	Kratonohy	459/183	3 074	trvalý travní porost	1	19,00	58 406,00
837	Kratonohy	459/187	58	trvalý travní porost	1	19,00	1 102,00
837	Kratonohy	459/189	1 358	trvalý travní porost	1	19,00	25 802,00
837	Kratonohy	459/190	3 568	trvalý travní porost	1	19,00	67 792,00
837	Kratonohy	459/192	5 020	trvalý travní porost	1	19,00	95 380,00
837	Kratonohy	459/195	5 020	trvalý travní porost	1	19,00	95 380,00
837	Kratonohy	459/196	2 590	trvalý travní porost	1	19,00	49 210,00
837	Kratonohy	459/199	4 961	trvalý travní porost	1	19,00	94 259,00
837	Kratonohy	459/201	4 533	trvalý travní porost	1	19,00	86 127,00
837	Kratonohy	459/210	1 810	trvalý travní porost	1	19,00	34 390,00
837	Kratonohy	459/215	1 768	trvalý travní porost	1	19,00	33 592,00
837	Kratonohy	459/235	1 863	trvalý travní porost	1	19,00	35 397,00
837	Kratonohy	459/237	2 754	trvalý travní porost	1	19,00	52 326,00
837	Kratonohy	460/15	32	orná půda	1	25,00	800,00
837	Kratonohy	461/15	342	orná půda	1	25,00	8 550,00
837	Kratonohy	466/3	707	trvalý travní porost	1	19,00	13 433,00
837	Kratonohy	466/4	707	trvalý travní porost	1	19,00	13 433,00
837	Kratonohy	466/13	543	trvalý travní porost	1	19,00	10 317,00
837	Kratonohy	466/25	54	trvalý travní porost	1	19,00	1 026,00
837	Kratonohy	466/26	16	trvalý travní porost	1	19,00	304,00
837	Kratonohy	470/2	2 086	trvalý travní porost	1	19,00	39 634,00
837	Kratonohy	470/7	34	trvalý travní porost	1	19,00	646,00
837	Kratonohy	470/14	5 799	trvalý travní porost	1	19,00	110 181,00
837	Kratonohy	470/23	9 030	trvalý travní porost	1	19,00	171 570,00
837	Kratonohy	470/24	977	trvalý travní porost	1	19,00	18 563,00
837	Kratonohy	470/25	1 733	trvalý travní porost	1	19,00	32 927,00



837	Kratonohy	470/28	1 040	trvalý travní porost	1	19,00	19 760,00
837	Kratonohy	470/34	7 172	trvalý travní porost	1	19,00	136 268,00
837	Kratonohy	470/36	210	trvalý travní porost	1	19,00	3 990,00
837	Kratonohy	472/1	16	ostatní plocha	1	25,00	400,00
837	Kratonohy	481/8	496	trvalý travní porost	1	19,00	9 424,00
837	Kratonohy	481/13	1 657	trvalý travní porost	1	19,00	31 483,00
837	Kratonohy	481/14	6 601	trvalý travní porost	1	19,00	125 419,00
837	Kratonohy	481/15	3 205	trvalý travní porost	1	19,00	60 895,00
837	Kratonohy	481/16	1 832	trvalý travní porost	1	19,00	34 808,00
837	Kratonohy	481/18	1 163	trvalý travní porost	1	19,00	22 097,00
837	Kratonohy	481/20	5 876	trvalý travní porost	1	19,00	111 644,00
837	Kratonohy	481/23	2 181	trvalý travní porost	1	19,00	41 439,00
837	Kratonohy	481/26	122	trvalý travní porost	1	19,00	2 318,00
837	Kratonohy	481/36	2 336	trvalý travní porost	1	19,00	44 384,00
837	Kratonohy	481/41	1 300	trvalý travní porost	1	19,00	24 700,00
837	Kratonohy	481/59	12 187	trvalý travní porost	1	19,00	231 553,00
837	Kratonohy	481/67	6 713	trvalý travní porost	1	19,00	127 547,00
837	Kratonohy	481/71	1 223	trvalý travní porost	1	19,00	23 237,00
837	Kratonohy	481/77	2 276	trvalý travní porost	1	19,00	43 244,00
837	Kratonohy	488/11	2 094	trvalý travní porost	1	19,00	39 786,00
837	Kratonohy	488/18	539	trvalý travní porost	1	19,00	10 241,00
837	Kratonohy	488/22	1 575	trvalý travní porost	1	19,00	29 925,00
837	Kratonohy	488/23	1 138	trvalý travní porost	1	19,00	21 622,00
837	Kratonohy	492/15	2 004	trvalý travní porost	1	19,00	38 076,00
837	Kratonohy	495/6	222	trvalý travní porost	1	19,00	4 218,00
837	Kratonohy	495/7	3 214	trvalý travní porost	1	19,00	61 066,00
837	Kratonohy	495/12	2 925	trvalý travní porost	1	19,00	55 575,00
837	Kratonohy	495/21	635	trvalý travní porost	1	19,00	12 065,00
837	Kratonohy	495/46	2 208	trvalý travní porost	1	19,00	41 952,00
837	Kratonohy	495/47	1 965	trvalý travní porost	1	19,00	37 335,00
837	Kratonohy	495/48	2 038	trvalý travní porost	1	19,00	38 722,00
837	Kratonohy	497	14 618	orná půda	1	25,00	365 450,00
837	Kratonohy	502/6	1 066	trvalý travní porost	1	19,00	20 254,00
837	Kratonohy	502/14	702	trvalý travní porost	1	19,00	13 338,00
837	Kratonohy	502/16	8 650	trvalý travní porost	1	19,00	164 350,00
837	Kratonohy	502/17	1 882	trvalý travní porost	1	19,00	35 758,00
837	Kratonohy	502/18	1 556	trvalý travní porost	1	19,00	29 564,00
837	Kratonohy	502/32	8 888	trvalý travní porost	1	19,00	168 872,00
837	Kratonohy	502/33	1 023	trvalý travní porost	1	19,00	19 437,00
837	Kratonohy	502/38	1 478	trvalý travní porost	1	19,00	28 082,00
837	Kratonohy	502/39	803	trvalý travní porost	1	19,00	15 257,00
837	Kratonohy	512	1 873	orná půda	1	25,00	46 825,00
837	Kratonohy	513	1 909	orná půda	1	25,00	47 725,00
837	Kratonohy	518/2	1 803	trvalý travní porost	1	19,00	34 257,00
837	Kratonohy	518/30	3 557	trvalý travní porost	1	19,00	67 583,00
837	Kratonohy	518/32	1 129	trvalý travní porost	1	19,00	21 451,00



837	Kratonohy	522/18	1 907	orná půda	1	25,00	47 675,00
837	Kratonohy	522/27	3 246	orná půda	1	25,00	81 150,00
837	Kratonohy	522/29	13	orná půda	1	25,00	325,00
837	Kratonohy	551	3 915	trvalý travní porost	1	19,00	74 385,00
837	Kratonohy	554	953	trvalý travní porost	1	19,00	18 107,00
837	Kratonohy	566	4 390	trvalý travní porost	1	19,00	83 410,00
837	Kratonohy	625/2	362	orná půda	1	25,00	9 050,00
837	Kratonohy	627/3	408	orná půda	1	25,00	10 200,00
837	Kratonohy	629	4 837	orná půda	1	25,00	120 925,00
837	Kratonohy	647	2 201	orná půda	1	25,00	55 025,00
837	Kratonohy	651/2	1 608	orná půda	1	25,00	40 200,00
837	Kratonohy	652/1	980	orná půda	1	25,00	24 500,00
837	Kratonohy	652/2	6 425	orná půda	1	25,00	160 625,00
837	Kratonohy	653/1	2 638	orná půda	1	25,00	65 950,00
837	Kratonohy	653/2	2 221	orná půda	1	25,00	55 525,00
837	Kratonohy	654/1	1 307	orná půda	1	25,00	32 675,00
837	Kratonohy	654/2	1 114	orná půda	1	25,00	27 850,00
837	Kratonohy	655	7 809	orná půda	1	25,00	195 225,00
837	Kratonohy	656/2	9 101	orná půda	1	25,00	227 525,00
837	Kratonohy	656/3	1 665	orná půda	1	25,00	41 625,00
837	Kratonohy	656/4	1 400	orná půda	1	25,00	35 000,00
837	Kratonohy	657	2 106	orná půda	1	25,00	52 650,00
837	Kratonohy	658/2	2 173	orná půda	1	25,00	54 325,00
837	Kratonohy	662	7 537	orná půda	1	25,00	188 425,00
837	Kratonohy	669	132	orná půda	1	25,00	3 300,00
837	Kratonohy	671/2	2 889	orná půda	1	25,00	72 225,00
837	Kratonohy	679	14 870	orná půda	1	25,00	371 750,00
837	Kratonohy	681/2	5 667	orná půda	1	25,00	141 675,00
837	Kratonohy	681/5	7 050	orná půda	1	25,00	176 250,00
837	Kratonohy	699	10 296	orná půda	1	25,00	257 400,00
837	Kratonohy	715	11 981	orná půda	1	25,00	299 525,00
837	Kratonohy	718	4 577	orná půda	1	25,00	114 425,00
837	Kratonohy	720	13 869	orná půda	1	25,00	346 725,00
837	Kratonohy	748	25 114	orná půda	1	25,00	627 850,00
837	Kratonohy	756	5 217	orná půda	1	25,00	130 425,00
837	Kratonohy	768/1	13 535	orná půda	1	25,00	338 375,00
837	Kratonohy	768/2	4 700	orná půda	1	25,00	117 500,00
837	Kratonohy	774/2	7 950	orná půda	1	25,00	198 750,00
837	Kratonohy	776/1	7 343	orná půda	1	25,00	183 575,00
837	Kratonohy	778	9 055	orná půda	1	25,00	226 375,00
837	Kratonohy	780	6 472	orná půda	1	25,00	161 800,00
837	Kratonohy	783/2	9 181	orná půda	1	25,00	229 525,00
837	Kratonohy	786	5 534	orná půda	1	25,00	138 350,00
844	Obědovice	68/22	658	orná půda	1	25,00	16 450,00
844	Obědovice	236/15	1 478	orná půda	1	25,00	36 950,00
844	Obědovice	236/16	251	orná půda	1	25,00	6 275,00



844	Obědovice	236/17	42	orná půda	1	25,00	1 050,00
844	Obědovice	243	1 888	orná půda	1	25,00	47 200,00
844	Obědovice	245	1 426	orná půda	1	25,00	35 650,00
844	Obědovice	248/2	4 519	orná půda	1	25,00	112 975,00
844	Obědovice	248/4	16	orná půda	1	25,00	400,00
844	Obědovice	248/5	47	orná půda	1	25,00	1 175,00
844	Obědovice	317/5	11 909	orná půda	1	25,00	297 725,00
844	Obědovice	399	9 092	orná půda	1	25,00	227 300,00
844	Obědovice	415	3 757	orná půda	1	25,00	93 925,00
844	Obědovice	418	18 680	orná půda	1	25,00	467 000,00
844	Obědovice	422	1 772	orná půda	1	25,00	44 300,00
844	Obědovice	428	1 939	orná půda	1	25,00	48 475,00
844	Obědovice	433	5 765	orná půda	1	25,00	144 125,00
844	Obědovice	442	11 255	orná půda	1	25,00	281 375,00
844	Obědovice	443	19 965	orná půda	1	25,00	499 125,00
844	Obědovice	448	21 517	orná půda	1	25,00	537 925,00
844	Obědovice	451	26 466	orná půda	1	25,00	661 650,00
844	Obědovice	455	15 537	orná půda	1	25,00	388 425,00
844	Obědovice	459	1 660	orná půda	1	25,00	41 500,00
844	Obědovice	464	5 609	orná půda	1	25,00	140 225,00
844	Obědovice	468	5 301	orná půda	1	25,00	132 525,00
844	Obědovice	472	4 161	orná půda	1	25,00	104 025,00
844	Obědovice	477	10 389	orná půda	1	25,00	259 725,00
844	Obědovice	480	12 876	orná půda	1	25,00	321 900,00
844	Obědovice	481	471	orná půda	1	25,00	11 775,00
844	Obědovice	488	29 597	orná půda	1	25,00	739 925,00
844	Obědovice	489	2 719	orná půda	1	25,00	67 975,00
844	Obědovice	498	5 366	orná půda	1	25,00	134 150,00
844	Obědovice	510	10 162	orná půda	1	25,00	254 050,00
844	Obědovice	524	95 493	orná půda	1	25,00	2 387 325,00
844	Obědovice	527	19 854	orná půda	1	25,00	496 350,00
844	Obědovice	532	18 213	orná půda	1	25,00	455 325,00
844	Obědovice	566	20 323	orná půda	1	25,00	508 075,00
844	Obědovice	571	21 932	orná půda	1	25,00	548 300,00
844	Obědovice	581	23 911	orná půda	1	25,00	597 775,00
844	Obědovice	589	51 896	orná půda	1	25,00	1 297 400,00
844	Obědovice	592	8 175	orná půda	1	25,00	204 375,00
844	Obědovice	595	4 918	orná půda	1	25,00	122 950,00
844	Obědovice	596	8 670	orná půda	1	25,00	216 750,00
844	Obědovice	617	12 199	orná půda	1	25,00	304 975,00
844	Obědovice	618	21 396	orná půda	1	25,00	534 900,00
844	Obědovice	624	13 683	orná půda	1	25,00	342 075,00
844	Obědovice	625	3 904	orná půda	1	25,00	97 600,00
844	Obědovice	635	181	orná půda	1	25,00	4 525,00
844	Obědovice	638	6 147	orná půda	1	25,00	153 675,00
844	Obědovice	641	4 240	orná půda	1	25,00	106 000,00



844	Obědovice	649	12 794	orná půda	1	25,00	319 850,00
844	Obědovice	653	5 670	orná půda	1	25,00	141 750,00
844	Obědovice	662	13 031	orná půda	1	25,00	325 775,00
844	Obědovice	669	8 025	orná půda	1	25,00	200 625,00
844	Obědovice	675	5 491	orná půda	1	25,00	137 275,00
872	Kratonohy	481/21	4 682	trvalý travní porost	1/4	19,00	22 239,50
880	Michnovka	836/35	3 377	orná půda	1/3	25,00	28 141,67
995	Obědovice	465	4 868	orná půda	1/2	25,00	60 850,00
995	Obědovice	542	4 351	orná půda	1/2	25,00	54 387,50
995	Obědovice	574	19 531	orná půda	1/2	25,00	244 137,50
995	Obědovice	575	27 959	orná půda	1/2	25,00	349 487,50
995	Obědovice	660	3 752	orná půda	1/2	25,00	46 900,00
1004	Kratonohy	461/1	1 705	orná půda	2/25	25,00	3 410,00
1004	Kratonohy	461/32	664	orná půda	2/25	25,00	1 328,00
1029	Kratonohy	352/38	7 516	orná půda	1/2	25,00	93 950,00
1029	Kratonohy	353/1	439	trvalý travní porost	1/2	19,00	4 170,50
1029	Kratonohy	353/2	1 306	trvalý travní porost	1/2	19,00	12 407,00
1029	Kratonohy	353/3	1 853	trvalý travní porost	1/2	19,00	17 603,50
1029	Kratonohy	353/4	194	trvalý travní porost	1/2	19,00	1 843,00
1029	Kratonohy	410/1	15	ostatní plocha	1/2	25,00	187,50
1029	Kratonohy	416/6	806	trvalý travní porost	1/2	19,00	7 657,00
1029	Kratonohy	418/16	9 990	orná půda	1/2	25,00	124 875,00
1029	Kratonohy	418/18	60	orná půda	1/2	25,00	750,00
1029	Kratonohy	418/21	7 482	orná půda	1/2	25,00	93 525,00
1029	Kratonohy	419/12	2 345	orná půda	1/2	25,00	29 312,50
1029	Kratonohy	419/13	1	orná půda	1/2	25,00	12,50
1029	Kratonohy	435/57	33	orná půda	1/2	25,00	412,50
1029	Kratonohy	435/63	5 791	orná půda	1/2	25,00	72 387,50
1029	Kratonohy	459/128	1 170	trvalý travní porost	1/2	19,00	11 115,00
1029	Kratonohy	470/21	4 068	trvalý travní porost	1/2	19,00	38 646,00
1029	Kratonohy	737/1	10 186	orná půda	1/2	25,00	127 325,00
1035	Kratonohy	342/58	1 442	orná půda	1/4	25,00	9 012,50
1035	Kratonohy	487/2	5 199	orná půda	1/4	25,00	32 493,75
1035	Kratonohy	487/3	5 473	orná půda	1/4	25,00	34 206,25
1035	Kratonohy	487/4	26 276	orná půda	1/4	25,00	164 225,00
1035	Kratonohy	502/1	13 064	trvalý travní porost	1/4	19,00	62 054,00
1035	Kratonohy	518/31	1 137	trvalý travní porost	1/4	19,00	5 400,75
1035	Kratonohy	522/19	2 592	orná půda	1/4	25,00	16 200,00
1035	Kratonohy	522/28	5	orná půda	1/4	25,00	31,25
1035	Kratonohy	555	1 174	trvalý travní porost	1/4	19,00	5 576,50
1044	Kratonohy	461/14	329	orná půda	1/2	25,00	4 112,50
177	Káranice	256/18	5 672	orná půda	1	25,00	141 800,00
177	Káranice	256/21	4 597	orná půda	1	25,00	114 925,00
454	Kunčice u Nechanic	216/2	2 532	orná půda	1	25,00	63 300,00
454	Kunčice u Nechanic	216/3	6 442	orná půda	1	25,00	161 050,00
454	Kunčice u Nechanic	218/1	3 129	orná půda	1	25,00	78 225,00



454	Kunčice u Nechanic	228/5	2 779	orná půda	1	25,00	69 475,00
454	Kunčice u Nechanic	228/11	618	orná půda	1	25,00	15 450,00
454	Kunčice u Nechanic	256	3 129	trvalý travní porost	1	19,00	59 451,00
454	Kunčice u Nechanic	257	1 964	trvalý travní porost	1	19,00	37 316,00
454	Kunčice u Nechanic	294/1	3 266	orná půda	1	25,00	81 650,00
454	Kunčice u Nechanic	294/2	7 790	orná půda	1	25,00	194 750,00
454	Kunčice u Nechanic	322	18 361	orná půda	1	25,00	459 025,00
454	Kunčice u Nechanic	323	129	orná půda	1	25,00	3 225,00
454	Kunčice u Nechanic	324	97	orná půda	1	25,00	2 425,00
454	Kunčice u Nechanic	325	13 344	orná půda	1	25,00	333 600,00
454	Kunčice u Nechanic	329/4	23 704	orná půda	1	25,00	592 600,00
454	Kunčice u Nechanic	332	3 823	orná půda	1	25,00	95 575,00
454	Kunčice u Nechanic	337	14 789	orná půda	1	25,00	369 725,00
454	Kunčice u Nechanic	338/2	9 517	orná půda	1	25,00	237 925,00
454	Kunčice u Nechanic	369/2	683	trvalý travní porost	1	19,00	12 977,00
454	Kunčice u Nechanic	370	5 568	trvalý travní porost	1	19,00	105 792,00
454	Kunčice u Nechanic	373	2 623	trvalý travní porost	1	19,00	49 837,00
454	Kunčice u Nechanic	374	2 518	trvalý travní porost	1	19,00	47 842,00
454	Kunčice u Nechanic	422/8	22 142	orná půda	1	25,00	553 550,00
454	Kunčice u Nechanic	433/114	30	orná půda	1	25,00	750,00
87	Radostov	167/1	5 919	orná půda	1	25,00	147 975,00
212	Syrovátka	324	689	ostatní plocha	1	25,00	17 225,00
40	Zvíkov nad Bystřicí	125/35	9 585	orná půda	1/2	25,00	119 812,50
77	Kratonohy	370/10	19 998	orná půda	2/3	25,00	333 300,00
77	Kratonohy	459/111	2 724	trvalý travní porost	2/3	19,00	34 504,00
77	Kratonohy	466/21	561	trvalý travní porost	2/3	19,00	7 106,00
77	Kratonohy	766/1	5 894	orná půda	2/3	25,00	98 233,33
78	Zvíkov nad Bystřicí	55/10	1 529	orná půda	4/27	25,00	5 662,96
311	Kratonohy	445/7	477	orná půda	2/3	25,00	7 950,00
38	Kosičky	246/31	217	orná půda	1	25,00	5 425,00
38	Kosičky	359/8	378	trvalý travní porost	1	19,00	7 182,00
38	Kosičky	359/12	1 107	trvalý travní porost	1	19,00	21 033,00
38	Kosičky	359/15	4 026	trvalý travní porost	1	19,00	76 494,00
38	Kosičky	359/16	1 123	trvalý travní porost	1	19,00	21 337,00
38	Kosičky	359/34	218	trvalý travní porost	1	19,00	4 142,00
38	Kosičky	359/35	2 494	trvalý travní porost	1	19,00	47 386,00
38	Kosičky	479/2	2130	ostatní plocha	1	25,00	53 250,00
38	Kosičky	504/1	26	ostatní plocha	1	25,00	650,00
38	Kosičky	557/2	5 112	orná půda	1	25,00	127 800,00
CELKEM							103 793 232,59

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu zemědělských pozemků odhadujeme ve výši 103 793 233,- Kč.



4.2.2. Pozemky Pískovny Kratonohy

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění, jedná se o pozemky využívané nebo využitelné k těžbě písku. Součástí ocenění porovnávacím způsobem je i budova bez čp/če na pozemku p.č. 346/38 a 346/39 v k.ú. Obědovice a následující stavby:

El.přip.NN-písník Krat.	2007	13	2020	písník Kratonohy
Přip. VN 35 kV-písník Krat.	2007	13	2020	písník Kratonohy
Transformátor písník Krat.	2007	13	2020	písník Kratonohy
Přípojka el. písník	1995	25	2020	Písník Kratonohy
Kamerový systém Mikrotik Písník	2016	4	2020	Písník Kratonohy

Pro samotné ocenění pozemků a staveb byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírký listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nachází v podobné oblasti s obcemi podobné velikosti a porovnávané etalony se nachází v obdobné lokalitě a realizované prodeje proběhly v obdobném čase, ke kterému je provedeno ocenění, nejsou pro porovnání použity koeficienty k zohlednění případných odlišností.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Tabulka 1 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Pozemek p.č. 482/12 k.ú. Lhota pod Libčany, obec Lhota pod Libčany
Datum transakce:	20. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	452 295 Kč
Počet měrných jednotek:	7 538 m ²
ID zakázky:	V-1696/2020-602
Jednotková cena transakce:	60 Kč/m ²
Orná půda – pískovna	

Tabulka 2 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek p.č. 471/5, 471/7, 481/31, 483/15 k.ú. Lhota pod Libčany, obec Lhota pod Libčany
Datum transakce:	10. 6. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	1 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	10 416 m ²
ID zakázky:	V-6220/2019-602
Jednotková cena transakce:	96 Kč/m ²
Orná půda – pískovna	

Tabulka 3 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek p.č. 481/12, 482/52 k.ú. Lhota pod Libčany, obec Lhota pod Libčany
Datum transakce:	14. 5. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	666 000 Kč
Počet měrných jednotek:	7252 m ²
ID zakázky:	V-5134/2019-602
Jednotková cena transakce:	92 Kč/m ²



Tabulka 4 - Vyčíslení průměru tržní hodnoty

Vyčíslení jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	60 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	96 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	92 Kč/m ²
Průměrné jednotková hodnota:	83 Kč/m ²
Průměrné jedn. hodnota bez ex. položek:	83 Kč/m ²
1.Kvartil	60 Kč/m ²
2.Kvartil (medián)	92 Kč/m ²
3.Kvartil	96 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	83 Kč/m ²

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků využívaných nebo využitelných k těžbě písku zjištěná porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení 83,- Kč/m².

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměr a (m ²)	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV	Jednotková TH (Kč/m ²)	Tržní hodnota (Kč)
837	Kratonohy	186	11 478	orná půda	1			83,00	952 674,00
837	Kratonohy	435/1	21 884	orná půda	1			83,00	1 816 372,00
837	Kratonohy	435/10	391	orná půda	1			83,00	32 453,00
837	Kratonohy	435/11	144	orná půda	1			83,00	11 952,00
837	Kratonohy	435/12	962	orná půda	1			83,00	79 846,00
837	Kratonohy	435/13	12 448	orná půda	1			83,00	1 033 184,00
837	Kratonohy	435/14	2 794	orná půda	1			83,00	231 902,00
837	Kratonohy	435/15	5 043	orná půda	1			83,00	418 569,00
837	Kratonohy	435/16	5 245	orná půda	1			83,00	435 335,00
837	Kratonohy	435/17	12	orná půda	1			83,00	996,00
837	Kratonohy	435/18	5 814	orná půda	1			83,00	482 562,00
837	Kratonohy	435/19	6 263	orná půda	1			83,00	519 829,00
837	Kratonohy	435/20	10 239	orná půda	1			83,00	849 837,00
837	Kratonohy	435/21	10 321	orná půda	1			83,00	856 643,00
837	Kratonohy	435/22	13 770	orná půda	1			83,00	1 142 910,00
837	Kratonohy	435/23	3 512	orná půda	1			83,00	291 496,00
837	Kratonohy	435/24	2 809	orná půda	1			83,00	233 147,00
837	Kratonohy	435/26	12 774	orná půda	1			83,00	1 060 242,00
837	Kratonohy	435/29	5 708	orná půda	1			83,00	473 764,00
837	Kratonohy	435/30	5 755	orná půda	1			83,00	477 665,00
837	Kratonohy	435/32	10 470	orná půda	1			83,00	869 010,00
837	Kratonohy	435/34	10 264	orná půda	1			83,00	851 912,00
837	Kratonohy	435/82	474	orná půda	1			83,00	39 342,00
837	Kratonohy	435/84	679	orná půda	1			83,00	56 357,00
837	Kratonohy	874/2	440	orná půda	1			83,00	36 520,00
844	Obědovice	346/38	128	zastavěná	1	bez ČP	844	83,00	10 624,00



				plocha a nádvoří					
844	Obědovice	346/39	35	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	844	83,00	2 905,00
CELKEM									13 268 048,00

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu Písničku Kratonohy odhadujeme ve výši 13 268 048,- Kč.

4.2.3. Pozemky vodních ploch a vodní nádrže

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění, jedná se o pozemky využívané nebo využitelné jako vodní plochy, vodní nádrž, břehy a přístupy. Při vodní nádrži Obědovice jsou umístěny následující stavby podle účetní evidence:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.
Vodovodní příp. Písnička Oběd.	2008	12	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Oplocení písnička Obědovice	2018	2	2020	písnička Obědovice	Obědovice
El. přípojky-rybáři-9 ks	2014	6	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.1 - písnička Kr.	2014	6	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.2 - písnička Kr.	2015	5	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.3 - písnička Kr.	2016	4	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.4 - písnička Kr.	2016	4	2020	písnička Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.5 - písnička Kr.	2016	4	2020	písnička Obědovice	Obědovice

Uvedené stavby jsou z hlediska jejich charakteru oceněny věcnou hodnotou.

Pro samotné ocenění pozemků byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírek listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nachází v podobné oblasti s obcemi podobné velikosti a porovnávané etalony se nachází v obdobné lokalitě a realizované prodeje proběhly v obdobném čase, ke kterému je provedeno ocenění, nejsou pro porovnání použity koeficienty k zohlednění případných odlišností.

4.2.3.1. Ocenění pozemků vodních ploch a vodní nádrže

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Tabulka 1 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Pozemek p.č. 317/2, 317/15, 317/68, 317/69, 317/81 k.ú. Kosice, obec Kosice
Datum transakce:	25. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	110 000 Kč
Počet měrných jednotek:	4792 m ²
ID zakázky:	V-1877/2020-602
Jednotková cena transakce:	23 Kč/m ²
Vodní plocha, ostatní plocha – vodní nádrž, prodej ½ z 9584 m ²	

Tabulka 2 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek p.č. 317/2 k.ú. Kosice, obec Kosice



Datum transakce:	26. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	75 000 Kč
Počet měrných jednotek:	3841 m ²
ID zakázky:	V-1891/2020-602
Jednotková cena transakce:	20 Kč/m ²
Vodní plocha – vodní plocha, podíl ⅓ z 7682 m ²	

Tabulka 3 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek p.č. 269/85, 269/81 k.ú. Stará Voda, obec Stará Voda, p.č. 317/11, 317/19, 317/56, 317/57, 317/75, 317/86 k.ú. Kosice, obec Kosice
Datum transakce:	25. 3. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	170 000 Kč
Počet měrných jednotek:	8736 m ²
ID zakázky:	V-2881/2020-602
Jednotková cena transakce:	19 Kč/m ²
Ostatní plocha, vodní plocha, orná půda – vodní plocha	

Tabulka 4 - Vycházení průměru tržní hodnoty

Vycházení jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	23 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	20 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	19 Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota:	21 Kč/m ²
Průměrná jedn. hodnota bez ex. položek:	21 Kč/m ²
1. Kvartil	19 Kč/m ²
2. Kvartil (medián)	20 Kč/m ²
3. Kvartil	23 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	21 Kč/m ²

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků využívaných nebo využitelných jako vodní plocha zjištěná porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení 21,- Kč/m².

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Podíl	Skutečné využití dle ortofoto mapy	Jednotková TH (Kč/m ²)	Tržní hodnota (Kč)
47	Puchlovice	167/1	1475	vodní plocha	1/22	vodní plochy	21,00	1 407,95
124	Boharyně	536/8	632	vodní plocha	1/2	vodní plochy	21,00	6 636,00
124	Boharyně	550/4	85	vodní plocha	1/2	vodní plochy	21,00	892,50
188	Trnava	157/17	1 205	vodní plocha	17/18	vodní plochy	21,00	23 899,17
190	Boharyně	543/4	34	vodní plocha	1/3	vodní plochy	21,00	238,00
190	Boharyně	550/29	118	vodní plocha	1/3	vodní plochy	21,00	826,00
211	Trnava	132/5	62	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 302,00
211	Trnava	189/23	167	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 507,00
330	Puchlovice	167/42	72	vodní plocha	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	756,00
353	Kratonohy	411/3	3	vodní plocha	3/4	vodní plochy	21,00	47,25
403	Puchlovice	149/2	1 339	vodní plocha	1/2	vodní nádrž a	21,00	14 059,50



						břehy		
457	Kratonohy	350/9	176	vodní plocha	1/3	vodní plochy	21,00	1 232,00
457	Kratonohy	350/10	9	vodní plocha	1/3	vodní plochy	21,00	63,00
461	Puchlovice	167/44	224	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	4 704,00
461	Puchlovice	182/79	524	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	11 004,00
461	Puchlovice	182/83	1 329	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	27 909,00
461	Puchlovice	182/86	1 724	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	36 204,00
461	Puchlovice	183/3	1 725	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	36 225,00
461	Puchlovice	183/5	1 312	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	27 552,00
461	Puchlovice	183/13	116	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 436,00
461	Puchlovice	183/14	222	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	4 662,00
461	Puchlovice	183/21	251	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	5 271,00
461	Puchlovice	183/22	331	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	6 951,00
462	Boharyně	431/1	500	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	10 500,00
462	Boharyně	431/4	381	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	8 001,00
462	Boharyně	536/102	173	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 633,00
462	Boharyně	536/117	9	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	189,00
462	Boharyně	543/6	79	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 659,00
462	Boharyně	543/13	32	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	672,00
462	Boharyně	543/17	47	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	987,00
462	Boharyně	543/19	129	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 709,00
462	Boharyně	543/20	22	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	462,00
462	Boharyně	550/2	79	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 659,00
462	Boharyně	550/8	157	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 297,00
462	Boharyně	550/9	187	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 927,00
462	Boharyně	550/11	343	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	7 203,00
462	Boharyně	550/31	132	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 772,00
462	Boharyně	550/32	131	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 751,00
462	Boharyně	550/39	88	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 848,00
462	Boharyně	550/40	81	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 701,00
462	Boharyně	554/5	116	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 436,00
482	Kratonohy	452/114	200	vodní plocha	1/2	vodní plochy	21,00	2 100,00
505	Kratonohy	452/15	992	vodní plocha	5/69	vodní plochy	21,00	1 509,57
505	Kratonohy	452/16	180	vodní plocha	5/69	vodní plochy	21,00	273,91
557	Mlčnovka	616/9	101	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 121,00
557	Mlčnovka	616/10	72	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 512,00
557	Mlčnovka	845/113	780	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	16 380,00
557	Mlčnovka	845/166	530	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	11 130,00
600	Obědovice	335/1	2 135	orná půda	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	22 417,50



600	Obědovice	335/49	679	ostatní plocha	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	7 129,50
600	Obědovice	335/50	920	ostatní plocha	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	9 660,00
600	Obědovice	335/58	855	ostatní plocha	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	8 977,50
600	Obědovice	335/59	767	ostatní plocha	1/2	vodní nádrž a břehy	21,00	8 053,50
837	Kratonohy	361/3	96	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 016,00
837	Kratonohy	371/2	10	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	210,00
837	Kratonohy	371/3	43	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	903,00
837	Kratonohy	371/6	69	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 449,00
837	Kratonohy	375/4	128	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 688,00
837	Kratonohy	375/6	72	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 512,00
837	Kratonohy	375/9	412	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	8 652,00
837	Kratonohy	375/10	216	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	4 536,00
837	Kratonohy	377/2	232	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	4 872,00
837	Kratonohy	377/3	1	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	21,00
837	Kratonohy	377/6	91	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 911,00
837	Kratonohy	377/8	36	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	756,00
837	Kratonohy	377/10	41	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	861,00
837	Kratonohy	377/11	76	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 596,00
837	Kratonohy	435/79	15704	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	329 784,00
837	Kratonohy	436/12	86	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 806,00
837	Kratonohy	436/15	82	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 722,00
837	Kratonohy	452/28	180	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 780,00
837	Kratonohy	452/36	229	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	4 809,00
837	Kratonohy	452/37	5	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	105,00
837	Kratonohy	452/38	410	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	8 610,00
837	Kratonohy	452/39	359	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	7 539,00
837	Kratonohy	452/45	56	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 176,00
837	Kratonohy	452/46	10	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	210,00
837	Kratonohy	452/47	41	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	861,00
837	Kratonohy	452/51	48	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 008,00
837	Kratonohy	452/64	59	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 239,00
837	Kratonohy	452/66	8	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	168,00
837	Kratonohy	452/84	17	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	357,00
837	Kratonohy	452/86	48	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 008,00
837	Kratonohy	452/87	40	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	840,00
837	Kratonohy	452/96	4	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	84,00
837	Kratonohy	452/97	261	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	5 481,00
837	Kratonohy	452/111	19	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	399,00
837	Kratonohy	452/113	437	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	9 177,00
837	Kratonohy	460/21	297	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	6 237,00
837	Kratonohy	460/36	132	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	2 772,00
837	Kratonohy	470/3	295	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	6 195,00



837	Kratonohy	479/2	154	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	3 234,00
837	Kratonohy	479/15	30	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	630,00
837	Kratonohy	645/1	86	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 806,00
844	Obědovice	231/3	40	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	840,00
844	Obědovice	231/4	79	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 659,00
844	Obědovice	231/14	81	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 701,00
844	Obědovice	231/25	615	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	12 915,00
844	Obědovice	231/26	138	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 898,00
844	Obědovice	231/27	3	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	63,00
844	Obědovice	231/28	32	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	672,00
844	Obědovice	231/30	218	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	4 578,00
844	Obědovice	271/2	643	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	13 503,00
844	Obědovice	335/11	2 902	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	60 942,00
844	Obědovice	335/14	875	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	18 375,00
844	Obědovice	335/22	58	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 218,00
844	Obědovice	335/23	354	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	7 434,00
844	Obědovice	335/24	55	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 155,00
844	Obědovice	335/29	81	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 701,00
844	Obědovice	335/30	234	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	4 914,00
844	Obědovice	335/31	462	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	9 702,00
844	Obědovice	335/32	121	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 541,00
844	Obědovice	335/33	1 122	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	23 562,00
844	Obědovice	335/39	1 652	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	34 692,00
844	Obědovice	335/43	450	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	9 450,00
844	Obědovice	335/45	1 983	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	41 643,00
844	Obědovice	335/65	147	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 087,00
844	Obědovice	335/67	528	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	11 088,00
844	Obědovice	335/68	57	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 197,00
844	Obědovice	335/69	44	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	924,00
844	Obědovice	335/70	2	orná půda	1	vodní nádrž a	21,00	42,00



						břehy		
844	Obědovice	335/72	586	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	12 306,00
844	Obědovice	335/73	186	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 906,00
844	Obědovice	335/74	142	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 982,00
844	Obědovice	340/2	2 293	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	48 153,00
844	Obědovice	340/7	725	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	15 225,00
844	Obědovice	340/8	1 887	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	39 627,00
844	Obědovice	340/9	2 425	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	50 925,00
844	Obědovice	340/21	582	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	12 222,00
844	Obědovice	340/22	377	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	7 917,00
844	Obědovice	340/24	153	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 213,00
844	Obědovice	340/25	13	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	273,00
844	Obědovice	340/26	156	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 276,00
844	Obědovice	341/20	8	lesní pozemek	1	vodní nádrž a břehy	21,00	168,00
844	Obědovice	341/25	156	lesní pozemek	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 276,00
844	Obědovice	341/31	527	lesní pozemek	1	vodní nádrž a břehy	21,00	11 067,00
844	Obědovice	342/5	6 338	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	133 098,00
844	Obědovice	342/7	2 499	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	52 479,00
844	Obědovice	342/11	3 032	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	63 672,00
844	Obědovice	342/15	2 087	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	43 827,00
844	Obědovice	342/22	2 160	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	45 360,00
844	Obědovice	342/23	402	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	8 442,00
844	Obědovice	342/26	9	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	189,00
844	Obědovice	342/31	2 620	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	55 020,00
844	Obědovice	342/36	1 073	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	22 533,00
844	Obědovice	342/37	465	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	9 765,00
844	Obědovice	344/1	450	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	9 450,00
844	Obědovice	344/2	257	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	5 397,00



844	Obědovice	344/3	129	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 709,00
844	Obědovice	344/4	165	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	3 465,00
844	Obědovice	344/5	324	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	6 804,00
844	Obědovice	344/7	141	vodní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 961,00
844	Obědovice	346/30	115 645	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	2 428 545,00
844	Obědovice	346/34	536	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	11 256,00
844	Obědovice	346/35	6 700	orná půda	1	vodní nádrž a břehy	21,00	140 700,00
872	Kratonohy	460/32	26	vodní plocha	1/4	vodní plochy	21,00	136,50
1029	Kratonohy	411/2	400	vodní plocha	1/2	vodní plochy	21,00	4 200,00
1029	Kratonohy	421/2	540	vodní plocha	1/2	vodní plochy	21,00	5 670,00
454	Kunčice u Nechanic	288/4	58	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	1 218,00
311	Kratonohy	436/11	23	ostatní plocha	2/3	vodní nádrž a břehy	21,00	322,00
311	Kratonohy	452/27	17	vodní plocha	2/3	vodní plochy	21,00	238,00
38	Kosičky	428/29	2	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	42,00
38	Kosičky	428/31	1	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	21,00
38	Kosičky	428/51	200	vodní plocha	1	vodní plochy	21,00	4 200,00
38	Kosičky	481/2	27	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	567,00
38	Kosičky	481/3	48	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	1 008,00
38	Kosičky	482/11	24 036	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	504 756,00
38	Kosičky	482/12	864	ostatní plocha	1	vodní nádrž a břehy	21,00	18 144,00
CELKEM								4 871 701,35

4.2.3.2. Ocenění staveb vodní nádrže

Písník Obědovice se nachází na severním okraji obce Obědovice. Na břehu písníku se nachází několik dřevěných chat, elektrorozvody a vodovodní přípojka.

Podle účetní evidence se zda nachází následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.
Vodovodní příp. Písník Oběd.	2008	12	2020	písník Obědovice	Obědovice
Oplocení písník Obědovice	2018	2	2020	písník Obědovice	Obědovice
El.přípojky-rybáři-9 ks	2014	6	2020	písník Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.1 - písník Kr.	2014	6	2020	písník Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.2 - písník Kr.	2015	5	2020	písník Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.3 - písník Kr.	2016	4	2020	písník Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.4 - písník Kr.	2016	4	2020	písník Obědovice	Obědovice
Dřevěný domek č.5 - písník Kr.	2016	4	2020	písník Obědovice	Obědovice



Chatka č. 1

Chatka je dřevěná, jednopodlažní, se sedlovou střechou se střešní krytinou z asfaltových pásů, obvodové stěny dřevěné, dveře a okna dřevěná. Podlaha je betonová. Do chatky je zavedena elektřina.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,00*3,40 =	2,10 m
	10,20 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,00*3,40)*(2,10) =
		21,42
Obestavěný prostor - celkem:		21,42 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	deskové izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	chybí
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltové svařované pásy
7. Klempířské konstrukce	chybí
8. Úprava povrchů	nátěry
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	běžné dřevěné
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	ano
13. Vytápění	chybí
14. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena		6 055 Kč/m ³
Množství		21,42 m ³
Reprodukční cena		129 698 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	10 895	10 895	11,72
2. Podezdívka jen u typu I	3,90	5 058	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,40	36 834	36 834	39,61
4. Stropy	10,20	13 229	0	0,00
5. Zastřešení	6,30	8 171	8 171	8,79
6. Krytina	4,10	5 318	5 318	5,72
7. Klempířské konstrukce	0,80	1 038	0	0,00
8. Úprava povrchů	9,20	11 932	11 932	12,83
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,10	4 021	4 021	4,32
11. Okna	5,10	6 615	6 615	7,11
12. Podlahy	4,00	5 188	5 188	5,58
13. Vytápění	3,20	4 150	0	0,00



14. Elektroinstalace	3,10	4 021	4 021	4,32
Upravená reprodukční cena			92 994 Kč	
Množství			21,42 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 341 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	10
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	21,42
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 341
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 341
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	92 984
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	24,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	70 668

Chatka č. 2

Chatka je dřevěná, jednopodlažní, se sedlovou střechou se střešní krytinou z asfaltových pásů, obvodové stěny dřevěné, dveře a okna dřevěná. Podlaha je betonová. Do chatky je zavedena elektřina.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,00*3,40 =	2,10 m
	10,20	
	10,20 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,00*3,40)*(2,10) =
		21,42
Obestavěný prostor - celkem:		21,42 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	deskové izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	chybí
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltové svařované pásy
7. Klempířské konstrukce	chybí
8. Úprava povrchů	nátěry
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	běžné dřevěné
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	ano
13. Vytápění	chybí
14. Elektroinstalace	světelná
Jednotková cena	6 055 Kč/m ³
Množství	21,42 m ³
Reprodukční cena	129 698 Kč



Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	10 895	10 895	11,72
2. Podezdívka jen u typu I	3,90	5 058	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,40	36 834	36 834	39,61
4. Stropy	10,20	13 229	0	0,00
5. Zastřešení	6,30	8 171	8 171	8,79
6. Krytina	4,10	5 318	5 318	5,72
7. Klempířské konstrukce	0,80	1 038	0	0,00
8. Úprava povrchů	9,20	11 932	11 932	12,83
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,10	4 021	4 021	4,32
11. Okna	5,10	6 615	6 615	7,11
12. Podlahy	4,00	5 188	5 188	5,58
13. Vytápění	3,20	4 150	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,10	4 021	4 021	4,32
Upravená reprodukční cena			92 994 Kč	
Množství			21,42 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 341 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	10
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	21,42
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 341
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 341
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	92 984
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	74 387

Chatka č. 3

Chatka je dřevěná, jednopodlažní, se sedlovou střechou se střešní krytinou z asfaltových pasů, obvodové stěny dřevěné, dveře a okna dřevěná. Podlaha je betonová. Do chatky je zavedena elektřina.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,00*3,00 =	9,00 2,10 m
		9,00 m ²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,00*3,00)*(2,10) =
		18,90
	Obestavěný prostor - celkem:	18,90 m ³



Konstrukce	Popis
1. Základy	deskové izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	chybí
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltové svařované pásy
7. Klempířské konstrukce	chybí
8. Úprava povrchů	nátěry
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	běžné dřevěné
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	ano
13. Vytápění	chybí
14. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	6 055 Kč/m ³
Množství	18,90 m ³
Reprodukční cena	114 439 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	9 613	9 613	11,72
2. Podezdívka jen u typu I	3,90	4 463	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,40	32 501	32 501	39,61
4. Stropy	10,20	11 673	0	0,00
5. Zastřešení	6,30	7 210	7 210	8,79
6. Krytina	4,10	4 692	4 692	5,72
7. Klempířské konstrukce	0,80	916	0	0,00
8. Úprava povrchů	9,20	10 528	10 528	12,83
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,10	3 548	3 548	4,32
11. Okna	5,10	5 836	5 836	7,11
12. Podlahy	4,00	4 578	4 578	5,58
13. Vytápění	3,20	3 662	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,10	3 548	3 548	4,32
Upravená reprodukční cena			82 053 Kč	
Množství			18,90 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 341 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	9
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	18,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 341
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 341
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	82 045
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	16,00



Věcná hodnota (VH)	[Kč]	68 918
--------------------	------	--------

Chatka č. 4

Chatka je dřevěná, jednopodlažní, se sedlovou střechou se střešní krytinou z asfaltových pásů, obvodové stěny dřevěné, dveře a okna dřevěná. Podlaha je betonová. Do chatky je zavedena elektřina.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,00*3,00 =	9,00 2,10 m
		9,00 m ²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,00*3,00)*(2,10) =
		18,90
Obestavěný prostor - celkem:		18,90 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	deskové izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	chybí
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltové svařované pásy
7. Klempířské konstrukce	chybí
8. Úprava povrchů	nátěry
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	běžné dřevěné
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	ano
13. Vytápění	chybí
14. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	6 055 Kč/m ³
Množství	18,90 m ³
Reprodukční cena	114 439 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	9 613	9 613	11,72
2. Podezdívka jen u typu I	3,90	4 463	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,40	32 501	32 501	39,61
4. Stropy	10,20	11 673	0	0,00
5. Zastřešení	6,30	7 210	7 210	8,79
6. Krytina	4,10	4 692	4 692	5,72
7. Klempířské konstrukce	0,80	916	0	0,00
8. Úprava povrchů	9,20	10 528	10 528	12,83
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,10	3 548	3 548	4,32
11. Okna	5,10	5 836	5 836	7,11



12. Podlahy	4,00	4 578	4 578	5,58
13. Vytápění	3,20	3 662	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,10	3 548	3 548	4,32
Upravená reprodukční cena			82 053 Kč	
Množství			18,90 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 341 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	9
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	18,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 341
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 341
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	82 045
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	68 918

Chatka č. 5

Chatka je dřevěná, jednopodlažní, se sedlovou střechou se střešní krytinou z asfaltových pasů, obvodové stěny dřevěné, dveře a okna dřevěná. Podlaha je betonová. Do chatky je zavedena elektřina.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	4,50*5,40 =	24,30	2,70 m
		24,30 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (4,50*5,40)*(2,70) =	65,61
Obestavěný prostor - celkem:		65,61 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	deskové izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	chybí
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltové svařované pásy
7. Klempířské konstrukce	chybí
8. Úprava povrchů	nátěry
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	běžné dřevěné
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	ano
13. Vytápění	chybí
14. Elektroinstalace	světelná



Jednotková cena		6 055 Kč/m ³
Množství		65,61 m ³
Reprodukční cena		397 269 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	33 371	33 371	11,72
2. Podezdívka jen u typu I	3,90	15 493	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,40	112 824	112 824	39,61
4. Stropy	10,20	40 521	0	0,00
5. Zastřešení	6,30	25 028	25 028	8,79
6. Krytina	4,10	16 288	16 288	5,72
7. Klempířské konstrukce	0,80	3 178	0	0,00
8. Úprava povrchů	9,20	36 549	36 549	12,83
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,10	12 315	12 315	4,32
11. Okna	5,10	20 261	20 261	7,11
12. Podlahy	4,00	15 891	15 891	5,58
13. Vytápění	3,20	12 713	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,10	12 315	12 315	4,32
Upravená reprodukční cena			284 842 Kč	
Množství			65,61 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 341 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	24
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	65,61
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 341
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 341
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	284 813
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	21
Opotřeben	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	239 243

Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

96,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 665,04

Plná cena: 96,00 m * 665,04 Kč/m

= 63 843,84 Kč



Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena

= 44 690,69 Kč

Elektro přípojka

Elektrická přípojka 750m kabel AYKY-J 4x25 včetně 10x skříň SS100/N-C.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

750,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 195,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3070

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 359,89

Plná cena: 750,00 m * 359,89 Kč/m

= 269 917,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 40 = 15,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$

* 0,850

Elektro přípojka - zjištěná cena

= 229 429,88 Kč

Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

460*1,6 = 736,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 469,44



Plná cena: $736,00 \text{ m}^2 * 469,44 \text{ Kč/m}^2 = 345\,507,84 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 10 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Oplocení - zjištěná cena

= 276 406,27 Kč

Název majetku	Tržní hodnota (Kč)
Pozemky vodních ploch a nádrží	4 871 701
Chatka č. 1	70 668
Chatka č. 2	74 387
Chatka č. 3	68 918
Chatka č. 4	68 918
Chatka č. 5	239 243
Vodovodní přípojka	44 691
Elektro přípojka	229 430
Oplocení	276 406
CELKEM	5 944 362

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu pozemků vodních ploch a vodních nádrží včetně souvisejících staveb odhadujeme ve výši 5 944 362,- Kč.

4.2.4. Pozemky komunikací a zpevněných ploch

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění, jedná se o pozemky využívané nebo využitelné jako plochy zpevněných komunikací, manipulačních ploch a součástí komunikací.

Pro samotné ocenění byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírkou listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nachází v podobné oblasti s obcemi podobné velikosti a porovnávané etalony se nachází v obdobné lokalitě a realizované prodeje proběhly v obdobném čase, ke kterému je provedeno ocenění, nejsou pro porovnání použity koeficienty k zohlednění případných odlišností.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Tabulka 1 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Pozemek p.č. 691/25 k.ú. Nechanice, obec Nechanice
Datum transakce:	10. 3. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	4 100 Kč
Počet měrných jednotek:	82 m ²
ID zakázky:	V-2400/2020-602



Jednotková cena transakce:	50 Kč/m ²
ostatní plocha – okraj komunikace	

Tabulka 2 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek p.č. 685/33 k.ú. Nechanice, obec Nechanice
Datum transakce:	2. 3. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	45 320 Kč
Počet měrných jednotek:	412 m ²
ID zakázky:	V-2077/2020-602
Jednotková cena transakce:	110 Kč/m ²
Ostatní plocha – okraj komunikace	

Tabulka 3 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek p.č. 730/4 k.ú. Nechanice, obec Nechanice
Datum transakce:	24. 6. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	3 100 Kč
Počet měrných jednotek:	62 m ²
ID zakázky:	V-6005/2020-602
Jednotková cena transakce:	50 Kč/m ²
Ostatní plocha – komunikace	

Tabulka 4 - Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Pozemek p.č. 373/11, 417/3 k.ú. Kratonohy, obec Kratonohy
Datum transakce:	24. 8. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	20 600 Kč
Počet měrných jednotek:	206 m ²
ID zakázky:	V-8245/2020-602
Jednotková cena transakce:	100 Kč/m ²
Ostatní plocha – okraj komunikace	

Tabulka 5 - Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Pozemek p.č. 393/17 k.ú. Kosičky, obec Kosičky
Datum transakce:	5. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	16 170 Kč
Počet měrných jednotek:	147 m ²
ID zakázky:	V-1108/2020-602
Jednotková cena transakce:	110 Kč/m ²
Ostatní plocha – komunikace	

Tabulka 6 - Vyčíslení průměru tržní hodnoty

Vyčíslení jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	50 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	110 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	50 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	100 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	110 Kč/m ²
Průměrné jednotková hodnota:	84 Kč/m ²
Průměrné jedn. hodnota bez ex. položek:	84 Kč/m ²



1. Kvartil	50 Kč/m ²
2. Kvartil (medián)	100 Kč/m ²
3. Kvartil	110 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	84 Kč/m²

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků využívaných nebo využitelných jako komunikace nebo zpevněné plochy zjištěná porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení 84,- Kč/m².

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Podíl	Jednotková TH (Kč/m ²)	Tržní hodnota (Kč)
49	Kratonohy	519/2	288	ostatní plocha	1/3	84,00	8 064,00
300	Boharyně	83/84	286	orná půda	1/6	84,00	4 004,00
461	Puchlovice	208/6	49	ostatní plocha	1	84,00	4 116,00
462	Boharyně	133/6	31	ostatní plocha	1	84,00	2 604,00
557	Michnovka	556/40	2 228	ostatní plocha	1	84,00	187 152,00
837	Kratonohy	373/27	108	ostatní plocha	1	84,00	9 072,00
837	Kratonohy	373/53	44	ostatní plocha	1	84,00	3 696,00
837	Kratonohy	373/62	99	ostatní plocha	1	84,00	8 316,00
837	Kratonohy	376/2	2 931	ostatní plocha	1	84,00	246 204,00
837	Kratonohy	376/21	2 700	orná půda	1	84,00	226 800,00
837	Kratonohy	381/8	19	ostatní plocha	1	84,00	1 596,00
837	Kratonohy	381/9	6	ostatní plocha	1	84,00	504,00
837	Kratonohy	381/10	368	ostatní plocha	1	84,00	30 912,00
837	Kratonohy	520/10	1 333	ostatní plocha	1	84,00	111 972,00
837	Kratonohy	520/23	24	ostatní plocha	1	84,00	2 016,00
844	Obědovice	84	720	ostatní plocha	1	84,00	60 480,00
844	Obědovice	102/12	2 967	ostatní plocha	1	84,00	249 228,00
844	Obědovice	231/1	710	ostatní plocha	1	84,00	59 640,00
844	Obědovice	231/2	32	ostatní plocha	1	84,00	2 688,00
844	Obědovice	231/9	126	ostatní plocha	1	84,00	10 584,00
844	Obědovice	231/10	205	ostatní plocha	1	84,00	17 220,00
844	Obědovice	231/11	17	ostatní plocha	1	84,00	1 428,00
844	Obědovice	231/24	102	ostatní plocha	1	84,00	8 568,00
CELKEM							1 256 864,00

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu pozemků komunikací a zpevněných ploch odhadujeme ve výši 1 256 864,- Kč.

4.2.5. Pozemky zastavitelné

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění, jedná se o pozemky využívané nebo využitelné jako plochy v zastavitelné části obce.

Pro samotné ocenění byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírkou listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN



s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky se nachází v podobné oblasti s obcemi podobné velikosti a porovnávané etalony se nachází v obdobné lokalitě a realizované prodeje proběhly v obdobném čase, ke kterému je provedeno ocenění, nejsou pro porovnání použity koeficienty k zohlednění případných odlišností.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Tabulka 18 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Pozemek p.č. 469/35 k.ú. Kunčice u Nechanic, obec Kunčice
Datum transakce:	19. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	13 507 Kč
Počet měrných jednotek:	48 m ²
ID zakázky:	V-1648/2020-602
Jednotková cena transakce:	281 Kč/m ²
ostatní plocha – část zahrady	

Tabulka 2 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Pozemek p.č. 69/1 k.ú. Boharyně, obec Boharyně
Datum transakce:	21. 2. 2020
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	870 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1960 m ²
ID zakázky:	V-1788/2020-602
Jednotková cena transakce:	444 Kč/m ²
zahrada	

Tabulka 3 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Pozemek p.č. 12/1 k.ú. Zvíkov nad Bystřicí, obec Boharyně
Datum transakce:	19. 7. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	663 530 Kč
Počet měrných jednotek:	2949 m ²
ID zakázky:	V-8013/2019-602
Jednotková cena transakce:	225 Kč/m ²
Zahrada	

Tabulka 4 - Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Pozemek p.č. 433/68 k.ú. Kunčice u Nechanic, obec Kunčice
Datum transakce:	15. 8. 2018
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	366 300 Kč
Počet měrných jednotek:	814 m ²
ID zakázky:	V-8737/2018-602
Jednotková cena transakce:	450 Kč/m ²
Orná půda k zastavení	

Tabulka 5 - Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Pozemek p.č. 326/12 k.ú. Obědovice, obec Obědovice
Datum transakce:	30. 4. 2019
Typ transakce:	Realizovaný prodej



Cena transakce:	631 890 Kč
Počet měrných jednotek:	1071 m ²
ID zakázky:	V-4602/2019-602
Jednotková cena transakce:	590 Kč/m ²
Trvalý travní porost k zastavění	

Tabulka 6 - Vyčíslení průměru tržní hodnoty

Vyčíslení jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	281 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	444 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	225 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	450 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	590 Kč/m ²
Průměrné jednotková hodnota:	398 Kč/m ²
Průměrné jedn. hodnota bez ex. položek:	398 Kč/m ²
1.Kvartil	253 Kč/m ²
2.Kvartil (medlán)	444 Kč/m ²
3.Kvartil	520 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	398 Kč/m²

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků využívaných nebo využitelných v zastavitelné části obce zjištěná porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení 398,- Kč/m².

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Podíl	Jednotková TH (Kč/m ²)	Tržní hodnota (Kč)
211	Trnava	21	174	trvalý travní porost	1	398,00	69 252,00
211	Trnava	294	1 169	zahrada	1	398,00	465 262,00
462	Boharyně	330/2	38	zahrada	1	398,00	15 124,00
462	Boharyně	331/1	2 134	orná půda	1	398,00	849 332,00
462	Boharyně	331/5	50	orná půda	1	398,00	19 900,00
462	Boharyně	375/8	90	orná půda	1	398,00	35 820,00
462	Boharyně	597	5	ostatní plocha	1	398,00	1 990,00
844	Obědovice	317/6	389	orná půda	1	398,00	154 822,00
CELKEM							1 611 502,00

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu pozemků zastavitelných v rámci územního plánu obcí odhadujeme ve výši 1 611 502,- Kč.

4.2.6. Středisko Trnava

Středisko zemědělské výroby Trnava se nachází na jižním okraji části Trnava, obce Boharyně. Podle územní plánovací dokumentace jsou plochy střediska zařazeny v plochách SZ – smíšené obytné venkovské. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.	pozemek
Rodinný dům Černík č.44	2010	10	2020	Středisko Trnava	Trnava	st. 5/2
Deputátní byty Černík č.1	2010	10	2020	Středisko Trnava	Trnava	st. 5/3



Převážně se jedná o rodinné domy, včetně součástí a příslušenství, které jsou však ve špatném stavebně technickém stavu. Částečně již došlo ke zbourání části staveb. Z uvedených důvodů je provedeno ocenění areálu pouze oceněním pozemků.

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
246	Trnava	5/2	420	zastavěná plocha a nádvoří	1/2	44	246
246	Trnava	5/3	461	zastavěná plocha a nádvoří	1/2	1	246
246	Trnava	5/4	3 045	zastavěná plocha a nádvoří	1/2	bez ČP	246
246	Trnava	1	310	zahradá	1/2		
246	Trnava	2/1	2 997	ostatní plocha	1/2		
246	Trnava	2/2	470	zahradá	1/2		
246	Trnava	2/3	2 048	ostatní plocha	1/2		
246	Trnava	2/4	773	zahradá	1/2		
246	Trnava	131/1	81	ostatní plocha	1/2		
246	Trnava	138/36	5 161	ostatní plocha	1/2		
246	Trnava	279	448	ostatní plocha	1/2		
246	Trnava	303	14 654	ostatní plocha	1/2		

Areál se nachází na celkové ploše 30 868 m², z toho pozemky zastavěná plochy a nádvoří o výměře 3 926 m².

Pro ocenění pozemků jsme použili jednotkovou tržní hodnotu z kapitoly 4.2.5. ve výši 398,- Kč/m².

Celková tržní hodnota střediska Trnava v podílové spoluvlastnictví je 30 868 x 398/2 = 6.142.732,- Kč

Závěr:

Výsledná tržní hodnota střediska Trnava je zjištěna ve výši 6. 142.732,- Kč.

4.2.7. Středisko Boharyně

Středisko zemědělské výroby Boharyně se nachází na jižním okraji obce Boharyně. Podle územně plánovací dokumentace se pozemky areálu nachází v plochách VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)	Areál	k.ú.	Pozemek
Ocelokolna Boharyně	1964	56	středisko Boharyně	Boharyně	st. 125
Kravín 6ř.Boh.rekonstruce 96	1997	23	středisko Boharyně	Boharyně	st. 121/1
Kravín 6ř.Boh.-vklad-budova	2013	7	středisko Boharyně	Boharyně	st. 121/1
Stáje s dojírnou - Boharyně	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	st. 201
Zem.st.ŽV Kadeřávkovi-Boh.	2004	16	středisko Boharyně	Boharyně	st. 50/1
Teletník II Boharyně	2019	1	středisko Boharyně	Boharyně	472/9
Nový Teletník - Boharyně	2020	0	středisko Boharyně	Boharyně	st. 212
Hnojště kr.Boh.-u kravína	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	472/8
Jímka moč.krav.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	zrušeno
Skladovací nádrž na kejdu WOLF Boharyně	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	st. 206
Čerpací jímka - Nový kr. Boharyně	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	73/35
Oplocení kravín Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	



Oplocení kravín Boh.-vrata	2013	7	středisko Boharyně	Boharyně	
Mycí rampa Boharyně	1991	29	středisko Boharyně	Boharyně	st. 148
Komunikace kr.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	
Komunikace 6ř kr.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	
Komunikace - Nový kravín Boharyně	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	
Vodovod krav.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	
Vodovodní přípojka kravín Boh.	2013	7	středisko Boharyně	Boharyně	
Kanalizace kr.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	
Kanalizace splaš.kr.Boh.	1986	34	středisko Boharyně	Boharyně	
Plyn.přípojka Boharyně	2005	15	středisko Boharyně	Boharyně	
Vodovodní přípojka Bohar. - Nový kravín	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	
Oplocení Boharyně - Nový kravín	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	
Kabelové rozvody Boharyně - nový kravín	2018	2	středisko Boharyně	Boharyně	
Ventilátory-kravín Boh.	2006	14	středisko Boharyně	Boharyně	
Kamerový systém Boharyně	2019	1	středisko Boharyně	Boharyně	
Svlín.plachta-teletník Boh.	2002	18	středisko Boharyně	Boharyně	
Vodoměr-Boh.	1995	25	středisko Boharyně	Boharyně	

Převážně se jedná o zemědělské objekty skladové, chovné pro skot, dojírnu, skladovací nádrž na kejdu včetně součástí a příslušenství (rozvody, vody, kanalizace, plynu, elektrické energie, kamerového systému, oplocení, atd.). Mezi nově vybudované stavby patří stáje skotu s dojírnou, teletník a skladovací nádrž na kejdu s čerpací jímkou.

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
462	Boharyně	50/1	1 229	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	50/7	157	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	121/1	2 857	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	125	976	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	148	17	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	160/1	33	zastavěná plocha a nádvoří	1		
462	Boharyně	161/1	57	zastavěná plocha a nádvoří	1		
462	Boharyně	201	3 029	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	206	833	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	462
462	Boharyně	73/21	706	orná půda	1		
462	Boharyně	73/34	10 058	orná půda	1		
462	Boharyně	73/35	9 772	orná půda	1		



462	Boharyně	73/36	384	orná půda	1		
462	Boharyně	73/37	2 648	orná půda	1		
462	Boharyně	73/38	2 232	orná půda	1		
462	Boharyně	73/39	1 455	orná půda	1		
462	Boharyně	73/40	320	orná půda	1		
462	Boharyně	73/41	1 384	orná půda	1		
462	Boharyně	73/44	813	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	73/45	405	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	73/46	57	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	73/47	330	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	73/48	185	orná půda	1		
462	Boharyně	73/49	166	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	73/50	173	orná půda	1		
462	Boharyně	73/51	763	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	79/3	4 813	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	79/27	264	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/1	733	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/3	4 509	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/5	1 239	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/8	976	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/9	2 576	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/10	1 856	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/11	659	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/12	518	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/13	384	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	472/14	113	ostatní plocha	1		
462	Boharyně	591	939	ostatní plocha	1		

Areál se nachází na celkové ploše 60 628 m², z toho pozemky zastavěná plocha a nádvoří jsou o výměře 9 188 m². Zastavěná plocha využitelných staveb je 11 028 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užitná plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy. Užitná plocha areálu tedy činí 7 720 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užitné plochy využitelných staveb. V reální Inzerci Sreality byly vybrány inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění oceňovaná nemovitost

K2 Provedení, vybavení a příslušenství velmi vhodné

K3 Údržba stavby dobrá

K4 Názor znalce dobrá nemovitá věc

K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné realizované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.



K3 – Údržba stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	7 137,00 m ²
Zastavěná plocha:	9 188,00 m ²
Plocha pozemku:	60 628,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m²			
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.			
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - Inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné			1,10	
K3 Údržba stavby - dobrá			1,00	
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 500 000	1 550,00	4 839	0,88	4 258

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m²			
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín			
Popis:	Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz. Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kanceláří s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností. Proti administrativní budově se nachází dva velké bývalé kravíny, uprostřed kterých je plně funkční dojirna propojená chodbami s kravíny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej. Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přílehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití.			

Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný. Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku. Více informací v RK.				
Pozemek:	69 694,00 m ²			
Užitná plocha:	14 549,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné			1,05	
K3 Údržba stavby - dobrá			1,00	
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
92 178 000	14 549,00	6 336	0,84	5 322

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m ²			
Lokalita:	Bílá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov			
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.			
Pozemek:	32 082,00 m ²			
Užitná plocha:	2 414,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné			1,10	
K3 Údržba stavby - průměrná			1,05	
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc			1,05	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000 000	2 414,00	5 385	0,97	5 223

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m ²			
Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují			



na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!				
Pozemek:	61 950,00 m ²			
Užitná plocha:	3 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,15			
K3 Údržba stavby - velmi špatná	1,20			
K4 Názor znalce - problematičtá nemovitá věc	1,10			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematičtá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 956 700	3 500,00	5 416	1,21	6 553

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m²			
Lokalita:	Polní Chrčice, okres Kolín			
Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611 m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřin. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.			
Pozemek:	19 611,00 m ²			
Užitná plocha:	2 794,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,15			
K3 Údržba stavby - špatná	1,12			
K4 Názor znalce - velmi problematičtá nemovitá věc	1,15			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematičtá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	1,18	4 177

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotkovou hodnotu užitné plochy odhadujeme v aritmetickém průměru zjištěné hodnoty, tedy ve výši 5.107,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	4 177 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 107 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 553 Kč/m ²



Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 107 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	7 720,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	39 426 040 Kč

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Boharyně odhadujeme ve výši 39 426 040,- Kč.

4.2.8. Středisko Kratonohy

Středisko zemědělské výroby Kratonohy se nachází na severním okraji obce Kratonohy. Podle územně plánovací dokumentace se pozemky areálu nachází v plochách smíšené výroby. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.	Pozemek
K Kancelář ZS /kuchyn/čp.111	1965	55	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	99
K Kancelář ZS čp.111	1965	55	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	99
Ocelokolny,garáž,dílny,soc.Kr.	1971	49	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Sklad strojů Krat.	1995	25	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Sklad I.Kr.-u ocel.II (na rampě)	1996	24	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Kravín 4ř. Krat.	1968	52	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	4/2
Garáž Krat.	1900	120	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Bionafta Kr.stavba	1994	26	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Kanceláře provoz.	1999	21	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Seník Krat.vč.rozvodny	1998	22	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	491/2
Dílna oprav.Krat.	1965	55	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	99
Dílna obrobna Krat.	1965	55	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	99
Olej.hospodář.stavba	1995	25	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/3
Kotelna-spalovna Krat.	1983	37	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	100/4
K Ocelokolna hnoj. (práškovna)	1991	29	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	100/2
Oplocení Krat.	1959	61	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Čerp.stanice Krat.	1994	26	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	2/7
Komunikace kotel.Kr.	1983	37	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Komunikace střed.Kratonohy	1987	33	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Spojovací kabelový systém-Kratonohy	2015	5	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Elektroinstal.4ř.kravín	1988	32	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Teplovod.přípojka-dílna emise	2000	20	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Mústek DAM Kratonohy	2015	5	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	491/1
Studna Kratonohy	2018	2	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Elektroinstalace-bionafta	2001	19	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Rozvody kabel.Kr.	1981	39	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Rozvody kabel 6ř.kr	1986	34	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Vzduchotech.seník Kr.ovl.zař.	1987	33	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	
Kamerový systém Goblong Kratonohy	2015	3	2020	Středisko Kratonohy	Kratonohy	



Převážně se jedná o zemědělské objekty skladové, chovné pro skot z části nevyužívané, sklady, dílny, garáže, kanceláře, seník, kotelna včetně součástí a příslušenství (rozvody vody, plynu, elektrické energie, teplovodu, oplocení, komunikací atd.).

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
837	Kratonohy	2/1	439	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	2/2	1 082	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	13
837	Kratonohy	2/3	3 139	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	2/5	5 252	zastavěná plocha a nádvoří	1		
837	Kratonohy	2/6	486	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	2/7	119	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	13
837	Kratonohy	4/1	9 201	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	4/2	2 697	zastavěná plocha a nádvoří	1	167	837
837	Kratonohy	4/4	44	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	4/13	11	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	98/1	2 297	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	98/2	942	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	98/3	260	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	99	1 198	zastavěná plocha a nádvoří	1	111	837
837	Kratonohy	100/1	5 495	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	100/2	478	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	100/3	190	vodní plocha	1		
837	Kratonohy	100/4	181	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	101/9	297	ostatní plocha	1		
837	Kratonohy	491/1	5 975	trvalý travní porost	1		
837	Kratonohy	491/2	1 165	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	491/3	13	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	837
837	Kratonohy	491/4	181	trvalý travní porost	1		
837	Kratonohy	947	50	ostatní plocha	1		

Areál se nachází na celkové ploše 41 192 m², z toho pozemky zastavěná plocha a nádvoří jsou o výměře 16 293 m². Zastavěná plocha užitelných staveb je 7 640 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užitná plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy užitelných staveb. Užitná plocha areálu tedy činí 5 348 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užitné plochy užitelných staveb. V reální inzerci Sreality byly vybrány Inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění	oceňovaná nemovitost
K2 Provedení, vybavení a příslušenství	vhodné
K3 Údržba stavby	dobrá
K4 Názor znalce	dobrá nemovitá věc

K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (Inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné realizované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

K3 – Údržby stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	5 348,00 m ²
Zastavěná plocha:	16 293,00 m ²
Plocha pozemku:	41 192,00 m ²

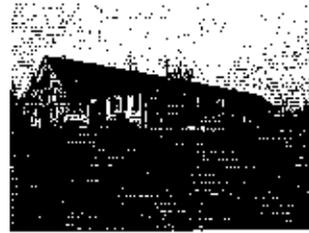
Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m²			
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dřívě využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.			
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné			1,00	
K3 Údržba stavby - dobrá			1,00	
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 500 000	1 550,00	4 839	0,80	3 871

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m²
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín
Popis:	Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz. Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kanceláří s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností. Proti administrativní budově se nachází dva velké bývalé kravíny, uprostřed kterých je plně funkční dojírna propojená chodbami s kravíny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej.



Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přílehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití. Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný. Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku. Více informací v RK.				
Pozemek:	69 694,00 m ²			
Užitná plocha:	14 549,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné	0,95			
K3 Údržba stavby - dobrá	1,00			
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
92 178 000	14 549,00	6 336	0,76	4 815

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m²			
Lokalita:	Bílá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov			
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.			
Pozemek:	32 082,00 m ²			
Užitná plocha:	2 414,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	1,00			
K3 Údržba stavby - průměrná	1,05			
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc	1,05			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000 000	2 414,00	5 385	0,88	4 739

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m²			
Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha,			



kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!				
Pozemek:	61 950,00 m ²			
Užitná plocha:	3 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné			1,05	
K3 Údržba stavby - velmi špatná			1,20	
K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 956 700	3 500,00	5 416	1,11	6 012

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m ²			
Lokalita:	Poiní Chrčice, okres Kolín			
Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Poiní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřín. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.			
Pozemek:	19 611,00 m ²			
Užitná plocha:	2 794,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné			1,05	
K3 Údržba stavby - špatná			1,12	
K4 Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc			1,15	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	1,08	3 823

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotkovou hodnotu užitné plochy odhadujeme v aritmetickém průměru zjištěné hodnoty, tedy ve výši 4.652,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	3 823 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 652 Kč/m ²



Maximální jednotková porovnávací cena	6 012 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 652 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	5 348,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	24 878 896 Kč

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Kratonohy odhadujeme ve výši 24 878 896,- Kč.

4.2.9. Středisko Puchlovice

Středisko zemědělské výroby Puchlovice se nachází na severním okraji obce Puchlovice. Pro obec není zpracován územní plán, tento je v současné době v projednávání. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.	pozemek
Ocelokolna Puchlovice (krytý žlab)	1966	54	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	146/3
Porodna pras.III Puch./kravín/	1960	60	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	150/2
Vepřín Puchlovice	1963	57	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	150/3
Vážní domek vč.váhy-Bioferm.Puchl	1996	24	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	141/2
Silážní žlab Puchl.	1983	37	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	150/7
Jímka moč.Puchl.porod.vepř	1995	25	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	150/2
Oplocení por.Puchl.	1984	36	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	
Komunikace Puchl.živ.	1984	36	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	
Přípojka plyn-porodna Puch.	2001	19	2020	středisko Puchlovice	Puchlovice	

Převážně se jedná o zemědělské objekty skladové, chovné pro prasata nevyužívané, silážní žlaby, vážní domek včetně součástí a příslušenství (rozvody plynu, elektrické energie, oplocení, komunikací atd.).

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
461	Puchlovice	141/2	67	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	461
461	Puchlovice	146/3	921	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	461
461	Puchlovice	146/6	1 432	ostatní plocha	1		
461	Puchlovice	146/7	485	ostatní plocha	1		
461	Puchlovice	150/2	1 123	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	461
461	Puchlovice	150/3	933	zastavěná plocha a	1	bez ČP	461



				nádvoří			
461	Puchlovce	150/4	849	ostatní plocha	1		
461	Puchlovce	150/6	1 095	ostatní plocha	1		
461	Puchlovce	150/7	2 941	ostatní plocha	1		
461	Puchlovce	150/8	9	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	461
461	Puchlovce	150/10	20 472	ostatní plocha	1		
461	Puchlovce	150/12	165	ostatní plocha	1		
461	Puchlovce	153/1	3 520	trvalý travní porost	1		
461	Puchlovce	153/3	3 425	trvalý travní porost	1		

Areál se nachází na celkové ploše 37 437 m², z toho pozemky zastavěná plocha a nádvoří jsou o výměře 3 053 m². Zastavěná plocha užitelných staveb je 2 120 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užitná plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy. Užitná plocha areálu tedy činí 1 484 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užitné plochy využitelných staveb. V realitní inzerci Sreality byly vybrány inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění	oceňovaná nemovitost
K2 Provedení, vybavení a příslušenství	vhodné
K3 Údržba stavby	průměrná
K4 Názor znalce	průměrná nemovitá věc

K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné realizované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

K3 – Údržby stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	1 484,00 m ²
Zastavěná plocha:	3 053,00 m ²
Plocha pozemku:	37 437,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m ²
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové.



Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.				
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	1,00			
K3 Údržba stavby - dobrá	0,95			
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc	0,95			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 500 000	1 550,00	4 839	0,72	3 484

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m²			
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín			
Popis:	<p>Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz.</p> <p>Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kancelář s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností.</p> <p>Profil administrativní budově se nachází dva velké bývalé kravíny, uprostřed kterých je plně funkční dojírna propojená chodbami s kravíny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a slázní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej.</p> <p>Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přílehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití.</p> <p>Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný.</p> <p>Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku.</p> <p>Více informací v RK.</p>			
Pozemek:	69 694,00 m ²			
Užitná plocha:	14 549,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné	0,95			
K3 Údržba stavby - dobrá	0,95			
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc	0,95			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
92 178 000	14 549,00	6 336	0,69	4 372

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m²											
Lokalita:	Bílá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov											
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.											
Pozemek:	32 082,00 m ²											
Užitná plocha:	2 414,00 m ²											
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Pramen zjištění - inzerce</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Údržba stavby - průměrná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc</td> <td>1,00</td> </tr> </table>			K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80	K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	1,00	K3 Údržba stavby - průměrná	1,00	K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80											
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	1,00											
K3 Údržba stavby - průměrná	1,00											
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc	1,00											
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;												
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]								
13 000 000	2 414,00	5 385	0,80	4 308								

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m²											
Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové											
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!											
Pozemek:	61 950,00 m ²											
Užitná plocha:	3 500,00 m ²											
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Pramen zjištění - inzerce</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K3 Údržba stavby - velmi špatná</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc</td> <td>1,05</td> </tr> </table>			K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80	K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,05	K3 Údržba stavby - velmi špatná	1,15	K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc	1,05	 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80											
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,05											
K3 Údržba stavby - velmi špatná	1,15											
K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc	1,05											
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematická nemovitá věc;												
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]								
18 956 700	3 500,00	5 416	1,01	5 470								

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m²
Lokalita:	Polní Chrčice, okres Kolín



Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611 m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřfn. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.			
Pozemek:	19 611,00 m ²			
Užitná plocha:	2 794,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - Inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,05			
K3 Údržba stavby - špatná	1,07			
K4 Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc	1,10			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Pramen Zjištění - Inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená] . cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	0,99	3 505

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotkovou hodnotu užitné plochy odhadujeme v aritmetickém průměru zjištěné hodnoty, tedy ve výši 4.228,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	3 484 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 228 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 470 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 228 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 484,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 274 352 Kč

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Puchlovce odhadujeme ve výši 6 274 352,- Kč.

4.2.10. Středisko Roudnice

Středisko zemědělské výroby Roudnice se nachází na severozápadním okraji obce Roudnice. Podle územně plánovací dokumentace jsou plochy střediska zařazeny v plochách VS - výrobní smíšené. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.	pozemek
Kravín R.čk.571/2	1995	25	2020	středisko Roudnice	Roudnice	571/2



Převážně se jedná o zemědělský objekt chovný pro skot, včetně dojírny a silážních žlabů, včetně součástí a příslušenství.

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
391	Roudnice	567/5	25	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	571/2	2 646	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	571/6	1 190	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	571/9	532	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	571/10	163	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	571/13	578	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	391
391	Roudnice	597/3	83	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	4

Areál se nachází na celkové ploše 5 217 m², z toho pozemky zastavěná plocha a nádvoří jsou o výměře 5 217 m². Zastavěná plocha užitelných staveb je 3 178 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užitná plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy. Užitná plocha areálu tedy činí 2 225 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užitné plochy využitelných staveb. V realitní inzerci Sreality byly vybrány Inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění oceňovaná nemovitost

K2 Provedení, vybavení a příslušenství nevhodné

K3 Údržba stavby velmi špatná

K4 Názor znalce velmi problematická nemovitá věc

K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné realizované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

K3 – Údržba stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	2 225,00 m ²
Zastavěná plocha:	5 217,00 m ²
Plocha pozemku:	5 217,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m ²
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako loubárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová



plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.					
Pozemek:	3 652,00 m ²				
Užitná plocha:	1 550,00 m ²				
Použité koeficienty:			 Zdroj: www.sreality.cz		
K1 Pramen zjištění - inzerce					0,80
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné					0,95
K3 Údržba stavby - dobrá					0,80
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc					0,85
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;					
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená J. cena [Kč/m²]	
7 500 000	1 550,00	4 839	0,52	2 516	

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m²				
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín				
Popis:	<p>Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz.</p> <p>Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kanceláří s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností.</p> <p>Proti administrativní budově se nachází dva velké bývalé kraviny, uprostřed kterých je plně funkční dojírna propojená chodbami s kraviny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej.</p> <p>Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přilehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití.</p> <p>Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný.</p> <p>Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku.</p> <p>Více informací v RK.</p>				
Pozemek:	69 694,00 m ²				
Užitná plocha:	14 549,00 m ²				
Použité koeficienty:			 Zdroj: www.sreality.cz		
K1 Pramen zjištění - inzerce					0,80
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné					0,90
K3 Údržba stavby - dobrá					0,80
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc					0,85
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více					

vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
92 178 000	14 549,00	6 336	0,49	3 105

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m²			
Lokalita:	Bílá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov			
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.			
Pozemek:	32 082,00 m ²			
Užitná plocha:	2 414,00 m ²			
Použité koeficienty:				 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné			0,95	
K3 Údržba stavby - průměrná			0,85	
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 000 000	2 414,00	5 385	0,58	3 123

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m²			
Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!			
Pozemek:	61 950,00 m ²			
Užitná plocha:	3 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné			1,00	
K3 Údržba stavby - velmi špatná			1,00	
K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc			0,95	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematická nemovitá věc;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]



	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
18 956 700	3 500,00	5 416	0,76	4 116

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m²
Lokalita:	Polní Chrčice, okres Kolín
Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611 m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřín. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.

Pozemek:	19 611,00 m ²
Užitná plocha:	2 794,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Pramen zjištění - Inzerce	0,80
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,00
K3 Údržba stavby - špatná	0,92
K4 Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	0,74	2 620

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotkovou hodnotu užitné plochy odhadujeme ve spodní hladině vypočteného rozpětí 2.516 až 4.116,- Kč/m², tedy v částce 2.516,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	2 516 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 096 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	2 516 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 225,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 598 100 Kč

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Roudnice odhadujeme ve výši 5 598 100,- Kč.

4.2.11. Středisko Zvíkov

Středisko zemědělské výroby Zvíkov se nachází na severovýchodním okraji obce Zvíkov. Podle územně plánovací dokumentace jsou plochy střediska zařazeny v plochách VZ - výroby a skladování - zemědělská výroba. Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)	Areál	k.ú.	pozemek
---------------	------------	-----------	-------	------	---------



Domek č.1 Zvíkov	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Ocelokolna Zvíkov	1966	54	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Stodola,sýpka,garáže Zvíkov	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Výkrm skotu Zvíkov	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Jímka moč.Zv./jalovárna/	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Jímka moč.Zv./domek čp.1/	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Komunikace-zpev.plochy Zv.	1996	24	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	st. 1/1
Vodovod.přípoj.Zv	1996	24	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	
Vodovodní příp.Zvíkov č.1	2007	13	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	
Elektr.přípojka Zv	1996	24	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	
Studny 3- Zvíkov	1993	27	2020	středisko Zvíkov	Zvíkov nad Bystřicí	

Převážně se jedná o zemědělské objekty stodoly, garáže a sýpky, ocelokolny, rodinného domu, objektu chovného pro skot, včetně součástí a příslušenství (rozvody elektrické energie, vody, komunikací, studen atd.). Objekty jsou ve špatném stavebně technickém stavu, obytné prostory jsou bez rozsáhlých úprav nevyužitelné, a proto bylo přistoupeno k hledání jednotkové hodnoty užitné plochy v nižší hladině cenového rozpětí.

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o následující pozemky:

LV	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra	Druh pozemku	Podíl	Číslo stavby	Stavba na LV
108	Zvíkov nad Bystřicí	1/1	9 916	zastavěná plocha a nádvoří	1	ČP 1	108
108	Zvíkov nad Bystřicí	1/4	25	zastavěná plocha a nádvoří	1	bez ČP	108
108	Zvíkov nad Bystřicí	66/3	23	zastavěná plocha a nádvoří	1		
108	Zvíkov nad Bystřicí	235	168	ostatní plocha	1		
108	Zvíkov nad Bystřicí	239	149	ostatní plocha	1		
108	Zvíkov nad Bystřicí	241	212	ostatní plocha	1		

Areál se nachází na celkové ploše 10 493 m², z toho pozemky zastavěná plocha a nádvoří jsou o výměře 9 964 m². Zastavěná plocha užitelných staveb je 1 944 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užitná plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy. Užitná plocha areálu tedy činí 1 361 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užitné plochy využitelných staveb. V realitní Inzerci Sreality byly vybrány inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění	oceňovaná nemovitost
K2 Provedení, vybavení a příslušenství	nevhodné
K3 Údržba stavby	špatná
K4 Názor znalce	průměrná nemovitá věc



K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné reallzované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

K3 – Údržba stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	1 292,00 m ²
Zastavěná plocha:	9 964,00 m ²
Plocha pozemku:	10 493,00 m ²

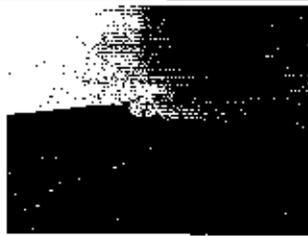
Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m²			
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí 1 patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.			
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce		0,80		
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné		0,95		
K3 Údržba stavby - dobrá		0,88		
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc		0,95		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 500 000	1 550,00	4 839	0,64	3 097



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m²			
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín			
Popis:	Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz. Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kanceláří s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností. Proti administrativní budově se nachází dva velké bývalé kraviny, uprostřed kterých je			

<p>plně funkční dojírna propojená chodbami s kravíny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej.</p> <p>Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přílehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití.</p> <p>Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný.</p> <p>Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku.</p> <p>Více informací v RK.</p>					
Pozemek:	69 694,00 m ²				
Užitná plocha:	14 549,00 m ²				
Použité koeficienty:			 Zdroj: www.sreality.cz		
K1 Pramen zjištění - inzerce					0,80
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné					0,90
K3 Údržba stavby - dobrá					0,88
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc			0,95		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;					
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
92 178 000	14 549,00	6 336	0,60	3 802	

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m²				
Lokalita:	Blá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov				
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.				
Pozemek:	32 082,00 m ²				
Užitná plocha:	2 414,00 m ²				
Použité koeficienty:			 Zdroj: www.sreality.cz		
K1 Pramen zjištění - inzerce					0,80
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné					0,95
K3 Údržba stavby - průměrná					0,93
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc			1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;					
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
13 000 000	2 414,00	5 385	0,71	3 823	

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m²
---------------	---



Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra člní 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!			
Pozemek:	61 950,00 m ²			
Užitná plocha:	3 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,00			
K3 Údržba stavby - velmi špatná	1,08			
K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc	1,05			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 956 700	3 500,00	5 416	0,91	4 929

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m ²			
Lokalita:	Polní Chrčice, okres Kolín			
Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611 m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřín. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.			
Pozemek:	19 611,00 m ²			
Užitná plocha:	2 794,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné	1,00			
K3 Údržba stavby - špatná	1,00			
K4 Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc	1,10			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	0,88	3 115

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:



Jednotkovou hodnotu užité plochy odhadujeme ve spodní hladině vypočteného rozpětí 3.097 až 4.929,- Kč/m², tedy v částce 3.097,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	3 097 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 753 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 929 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	3 097 Kč/m²
Celková užité plocha oceňované nemovité věci	1 361,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 215 017 Kč

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Zvíkov odhadujeme ve výši 4 215 017,- Kč.

4.2.12. Středisko Obědovice

4.2.12.1. Ocenění porovnávacím způsobem

Středisko zemědělské výroby Obědovice se nachází na Jihozápadním okraji obce Obědovice. Podle územně plánovací dokumentace jsou plochy střediska zařazeny v plochách SV - smíšené obytné venkovské. Objekty střediska jsou však umístěny na cizích pozemcích - Státního pozemkového úřadu.

Ve středisku se nachází podle účetní evidence následující stavby:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)		Areál	k.ú.	pozemek
O Výkrm skotu	1966	54	2020	středisko Obědovice	Obědovice	102/3
Kravin 2ř.Oběd.	1960	60	2020	středisko Obědovice	Obědovice	102/1
Silážní plato Ob.	1965	55	2020	středisko Obědovice	Obědovice	102/6
Jímka moč.vč.kanaliz.Ob.	1958	62	2020	středisko Obědovice	Obědovice	102/3

Areál má zastavěnou plochu staveb 3 438 m² a zastavěnou plochu využitelných staveb 1 570 m². Vzhledem k hygienickým pravidlům nebylo možno projít veškeré provozy a vzhledem k nepředložení veškeré projektové dokumentace staveb byla užité plocha areálu odhadnuta jako 70% zastavěné plochy. Užité plocha areálu tedy činí 1 099 m².

Přímým porovnáním s nabídkami obdobných staveb byla stanovena jednotková tržní hodnota za m² užité plochy využitelných staveb. V realitní Inzerci Sreality byly vybrány inzeráty za podmínky: Zemědělské objekty na prodej, kraj Vysočina, Pardubický a Královéhradecký, Kolín, Nymburk, Kutná hora, plocha od 3 000 m².

Pro stanovení této jednotkové tržní hodnoty byly použity následující koeficienty odlišnosti podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 7.5.2.4 Kritéria porovnání, str. 385-396.

K1 Pramen zjištění oceňovaná nemovitost

K2 Provedení, vybavení a příslušenství nevhodné

K3 Údržba stavby velmi špatná

K4 Názor znalce velmi problematická nemovitá věc

K1 – Zdroj nabídky - druh transakce, typ uskutečněný prodej nebo nabídka, věrohodnost zdroje, smlouvy, úprava ceny k časovému období, v případě nabídky (inzerce) je tato v prvopočátku nadhodnocena, korekční činitel min. 0,65, max. 1,0 (pro ověřitelné realizované kupní ceny).

K2 – Provedení, vybavení a příslušenství - velmi nevhodné až velmi vhodné, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.



K3 – Údržby stavby - stupeň údržby velmi špatná, špatná, průměrná, dobrá, výborná, korekční činitel min. 0,85, max. 1,10.

K4 – Úvaha Zpracovatele ocenění - velmi problematická nemovitost, problematická, průměrná, dobrá až výborná, korekční činitel min. 0,90, max. 1,10.

Kc – Jedná se o aritmetický průměr zjištěných koeficientů K1 až K4.

Užitná plocha:	1 099,00 m ²
Zastavěná plocha:	3 438,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu 3 652 m ²			
Lokalita:	Kratonohy, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dřívě využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.			
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	0,95			
K3 Údržba stavby - dobrá	0,80			
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc	0,85			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Pramen Zjištění - Inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 500 000	1 550,00	4 839	0,52	2 516

Název:	Prodej zemědělského objektu 69 694 m ²			
Lokalita:	Tuchoraz, okres Kolín			
Popis:	Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz. Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenstvím a prostorem bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kanceláří s příslušenstvím, s kuchyňkou a velkou zasedací místností. Protiv administrativní budově se nachází dva velké bývalé kravíny, uprostřed kterých je plně funkční dojírna propojená chodbami s kravíny. Objekt dále pokračuje plechovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt a současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej. Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha s digitálním číselníkem s přilehlou budovou, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití. Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se prázdný.			



Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučuji prohlídku. Více informací v RK.				
Pozemek:	69 694,00 m ²			
Užitná plocha:	14 549,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné	0,90			
K3 Údržba stavby - dobrá	0,80			
K4 Názor znalce - dobrá nemovitá věc	0,85			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - více vhodné; Údržba stavby - dobrá; Názor znalce - dobrá nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
92 178 000	14 549,00	6 336	0,49	3 105

Název:	Prodej zemědělského objektu 32 082 m ²			
Lokalita:	Bílá Třešná - Nové Lesy, okres Trutnov			
Popis:	Nabízíme k prodeji všestranně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy. Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě-voda, elektřina jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklad, silážní žlab, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.			
Pozemek:	32 082,00 m ²			
Užitná plocha:	2 414,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Pramen zjištění - inzerce	0,80			
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné	0,95			
K3 Údržba stavby - průměrná	0,85			
K4 Názor znalce - průměrná nemovitá věc	0,90			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - vhodné; Údržba stavby - průměrná; Názor znalce - průměrná nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000 000	2 414,00	5 385	0,58	9 123

Název:	Prodej zemědělského objektu 61 950 m ²			
Lokalita:	Ledce, okres Hradec Králové			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Statek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř statku se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a několik odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m ² , ale je možno koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, která jsou také případně společně s areálem k prodeji. Doporučujeme jako			



výhodnou investicí!				
Pozemek:	61 950,00 m ²			
Užitná plocha:	3 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné			1,00	
K3 Údržba stavby - velmi špatná			1,00	
K4 Názor znalce - problematická nemovitá věc			0,95	
Zdroj: www.sreality.cz				
Zdůvodnění koeficientu K _c : Pramen Zjištění - inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - velmi špatná; Názor znalce - problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 956 700	3 500,00	5 416	0,76	4 116

Název:	Prodej zemědělského objektu 19 611 m²			
Lokalita:	Polní Chrčice, okres Kolín			
Popis:	Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrčice/okres Kolín/, celkem 19 611 m ² . Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost- dálnice D11 /10min/, Kolín /17 min/, Týnec nad Labem /15 min/. Na pozemku se nachází několik prázdných budov /některé dlouhodobě v neudržovaném stavu/, silážní jáma a nyní ještě stále funkční vepřín. Součástí usedlosti je trafostanice. V UP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.			
Pozemek:	19 611,00 m ²			
Užitná plocha:	2 794,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Pramen zjištění - inzerce			0,80	
K2 Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné			1,00	
K3 Údržba stavby - špatná			0,92	
K4 Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc			1,00	
Zdroj: www.sreality.cz				
Zdůvodnění koeficientu K _c : Pramen Zjištění - Inzerce; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - nevhodné; Údržba stavby - špatná; Názor znalce - velmi problematická nemovitá věc;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 890 000	2 794,00	3 540	0,74	2 620

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotkovou hodnotu užitné plochy odhadujeme ve spodní hladině vypočteného rozpětí 2.516 až 4.116,- Kč/m², tedy v částce 2.516,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	2 516 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 096 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 116 Kč/m ²



Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	2 516 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 099,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 765 084 Kč

4.2.12.2. Ocenění věcnou hodnotou

Výkrm skotu na p.č. 102/3 - zemědělská stavba

Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt. Konstruktivní systém stáje je ocelový z tyčových prvků. Základové pasy jsou z betonu s patkami pod kovové, obvodové stěny zděné do výšky 2 m, zbylá část z vlnitých eternitových šablon. Podlahy betonové. Strop chybí. Krov je z ocelových příhradových vazníků, střecha sedlová, krytina z vlnitých eternitových šablon. Klempířské prvky částečně jsou z pozinkovaného plechu. Vrata jsou kovová z trubkové konstrukce. Rozvod vody studené proveden. Vnitřní i vnější omítky vápenné. Elektroinstalace světelná třífázová. Stáj byla postavena v roce 1966 s následnými rekonstrukcemi a přístavbami. Vzhledem k tomu, že se stavba nachází na cizím pozemku a je jednáno u ukončení provozu, byla další životnost objektu zkrácena na 6 let.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	60,50*15,55 =	940,78	5,60 m
	57,50*9,20 =	529,00	4,40 m
	57,50*3,80 =	218,50	4,20 m
	7,50*15,50 =	116,25	4,05 m
		1 804,53 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(60,50*15,55)*(5,60) =	5 268,34
NP		(57,50*9,20)*(4,40) =	2 327,60
NP		(57,50*3,80)*(4,20) =	917,70
NP		(7,50*15,50)*(4,05) =	470,81

Obestavěný prostor - celkem:

8 984,45 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky s izolací
2. Svnlé konstrukce	kovové tyčové, plášť vyzdívaný do 2 m
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	krov ocelový
5. Krytiny střech	vlnité osinkocementové desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žláby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápencementové omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	ocelová



14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena		4 380 Kč/m ³
Množství		8 984,45 m ³
Reprodukční cena		39 351 902 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	11,30	4 446 765	4 446 765	18,05
2. Svíslé konstrukce	26,20	10 310 198	5 000 000	20,30
3. Stropy	8,90	3 502 319	0	0,00
4. Krov, střecha	10,30	4 053 246	4 053 246	16,45
5. Krytiny střech	2,90	1 141 205	1 141 205	4,63
6. Klempířské konstrukce	0,70	275 463	275 463	1,12
7. Úprava vnitřních povrchů	5,90	2 321 762	2 321 762	9,42
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	1 219 909	1 219 909	4,95
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	275 463	0	0,00
11. Dveře	2,00	787 038	0	0,00
12. Vrata	2,40	944 446	944 446	3,83
13. Okna	4,30	1 692 132	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,70	1 849 539	1 849 539	7,51
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,90	2 321 762	2 321 762	9,42
17. Bleskosvod	0,40	157 408	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	1,40	550 927	550 927	2,24
19. Vnitřní kanalizace	1,30	511 575	511 575	2,08
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,50	196 760	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,00	787 038	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,10	2 006 947	0	0,00
Upravená reprodukční cena			24 636 599 Kč	
Množství			8 984,45 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 742 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 805



Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 984,45
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 742
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 742
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	24 635 369
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	4
Opotřebení	%	93,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 699 840

Silážní plato na p.č. 102/6 - manipulační plocha

Silážní plato je vybudováno ze silničních panelů na štěrkovém podsypu. Stěny plata jsou betonové 0,25 m široké s opěrnou ocelovou konstrukcí.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
plato	1 868,00	2,00 m
	1 868,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	plato	(1868)*(2,00) = 3 736,00
Obestavěný prostor - celkem:		3 736,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 868
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 736,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	3 915
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	3 915
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	7 313 220
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	4
Opotřebení	%	93,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	497 299

Kravín dvouřadý na p.č. 102/1 - základy

Jedná se o původní stavbu dvouřadého kravínu z roku 1960, která byla odstraněna, a na pozemku zůstaly pouze základy stavby. Náklady na odklizení základů a na úpravu terénu převyšují obvyklou cenu použitelného materiálu, proto je hodnota stavby nulová.

Hodnota: _____ 0,- Kč

Kravín dvouřadý na p.č. 102/1 - základy = 0,- Kč

Jímka na pozemku p.č. 102/3

Jedná se o betonovou jímku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------



jímka	126,00	2,00 m
	126,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	jímka (126)*(2,00) =	252,00
Obestavěný prostor - celkem:		252,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	126
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	252,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 115
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 115
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	532 980
Stáří	roků	62
Další životnost	roků	4
Opotřebení	%	93,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	32 512

Název majetku	Areál	Porovnávací hodnota (Kč)	Věcná hodnota (Kč)
O Výkrm skotu	středisko Obědovice		1 699 840
Kravin 2ř.Oběd.	středisko Obědovice		0
Silážní plato Ob.	středisko Obědovice		497 299
Jímka moč.vč.kanaliz.Ob.	středisko Obědovice		32 512
CELKEM		2 765 084	2 229 651

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu střediska Obědovice s ohledem na umístění staveb na cizích pozemcích a předpokládanému ukončení provozu odhadujeme ve výši 2 229 651,- Kč.

4.2.13. Garáž Syrovátka

Garáž Syrovátka se nachází v zastavěné části obce Syrovátka. Podle územně plánovací dokumentace je pozemek pod garáží zařazen v plochách ZV - plochy veřejných prostranství - zeleň. Objekt je však umístěn na cizím pozemku - soukromých osob.

Garáž je evidována v účetní evidenci následovně:

Název majetku	Rok zaved.	Stáří (R)	k.ú.	pozemek
Garáž 178/4 - dražba	2016	4	2020 Syrovátka	178/4

Jedná se o kovovou garáž, garáž nebyla přístupna.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	18,00	2,20 m
	18,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)



Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(18)*(2,20) = 39,60
Obestavěný prostor - celkem:		39,60 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	chybí
2. Obvodové stěny	kovová kostra opláštěná plechem
3. Stropy	chybí
4. Krov	kovový
5. Krytina	plechová
10. Vrata	plechová

Jednotková cena	5 935 Kč/m ³
Množství	39,60 m ³
Reprodukční cena	235 026 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	19 272	0	0,00
2. Obvodové stěny	33,80	79 439	79 439	52,48
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	16,20	38 074	38 074	25,16
5. Krytina	8,20	19 272	19 272	12,73
6. Klempířské konstrukce	1,90	4 465	0	0,00
7. Úpravy povrchů	6,30	14 807	0	0,00
8. Dveře	3,60	8 461	0	0,00
9. Okna	1,60	3 760	0	0,00
10. Vrata	6,20	14 572	14 572	9,63
11. Podlahy	14,00	32 904	0	0,00
12. Elektroinstalace	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			151 357 Kč	
Množství			39,60 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 822 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	18
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	39,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 822
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 822
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	151 351
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	3
Opotřebení	%	90,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	13 773

Závěr:

Výslednou tržní hodnotu garáže Syrovátka s ohledem na umístění stavby na cizím pozemku odhadujeme ve výši 13 773,- Kč.



5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků

Přílohou č.1 je provedeno zjištění tržní hodnoty porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen a nabídkových cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti a v případech některých staveb bez pozemků nákladovou metodou, kterou byla zjištěna věcná hodnota. Vlastním oceněním došel Zpracovatel při principiální shodnosti metodických postupů k těmto odhadnutým částkám:

Předmět ocenění	Tržní hodnota (Kč)
Pozemky zemědělské	103 793 233,00
Pozemky pískovny Kratonohy	13 268 048,00
Pozemky vodních ploch a nádrží	5 944 362,00
Pozemky komunikací a zpevněných ploch	1 256 864,00
Pozemky zastavitelné	1 611 502,00
Středisko Trnava	6 142 732,00
Středisko Boharyně	39 426 040,00
Středisko Kratonohy	24 878 896,00
Středisko Puchlovice	6 274 352,00
Středisko Roudnice	5 598 100,00
Středisko Zvíkov	4 215 017,00
Středisko Obědovice	2 229 651,00
Garáž Syrovátka	13 773,00
CELKEM	214 652 570,00

V případě středisek Trnava, Puchlovice, Roudnice, Zvíkov a Obědovice se jedná o střediska, která jsou ve špatném stavebně technickém stavu, údržba objektů je zanedbávaná a stavby jsou bez další rekonstrukce a modernizace v krátkodobém horizontu dále nevyužitelné. Hodnota těchto středisek byla celkem vyčíslena na cca 24,5 mil. Kč. V případě střediska Obědovice je další negativní skutečností umístění staveb na cizích pozemcích a tím hrozící požadavek odstranění staveb. S ohledem na výše uvedené lze předpokládat, že tržní hodnota by mohla být snížena s ohledem na popsané skutečnosti o 50-60%. Proto považujeme za potřebné uvést, že celkovou tržní hodnotu nemovitého majetku odhadujeme v intervalu 200 až 215 mil. Kč.

Kontrola postupu Zpracovatele

Zpracovatel vybral jako zdroj dat vlastní oceňované nemovité věci, veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí, územních plánů obcí, cenové údaje a sbírka listin ČÚZK a aplikaci cenovamapa. U vlastní oceňované nemovité věci Zpracovatel provedl šetření z dostupných informací a informací sdělených Zadavatelem. Výměry nemovitých věcí byly převzaty z katastrálního operátu a ověřeny Zadavatelem. Údaje nezbytné pro vyčíslení věcné hodnoty dle cenových ukazatelů ve stavebnictví byly zpracovány pomocí softwaru Nemexpres. Srovnávací etalony a jejich kvalitativní vlastnosti Zpracovatel zjistil podle evidencí v katastru nemovitostí, realizovaných kupních cen, nabídkových cen v reálné inzerci, výměr a času, ve kterém byly obchodní transakce realizovány. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné hodnoty nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů. Výsledná tržní hodnota byla odhadnuta porovnávací metodou (komparací) a nákladovou metodou. Jedná se o metodický postup, který je z hlediska běžné oceňovací praxe možný.



6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění tržní hodnoty nemovitých věcí v majetku společnosti ZS Kratonohy a.s. ke dni 31. 12. 2020.

6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele

Tržní hodnotu nemovitých věcí v majetku společnosti ZS Kratonohy a.s. ke dni 31. 12. 2020 odhadujeme po zaokrouhlení ve výši

214 650 000,00 Kč.

(slovy: dvě stě čtrnácti miliónů šest set padesát tisíc korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

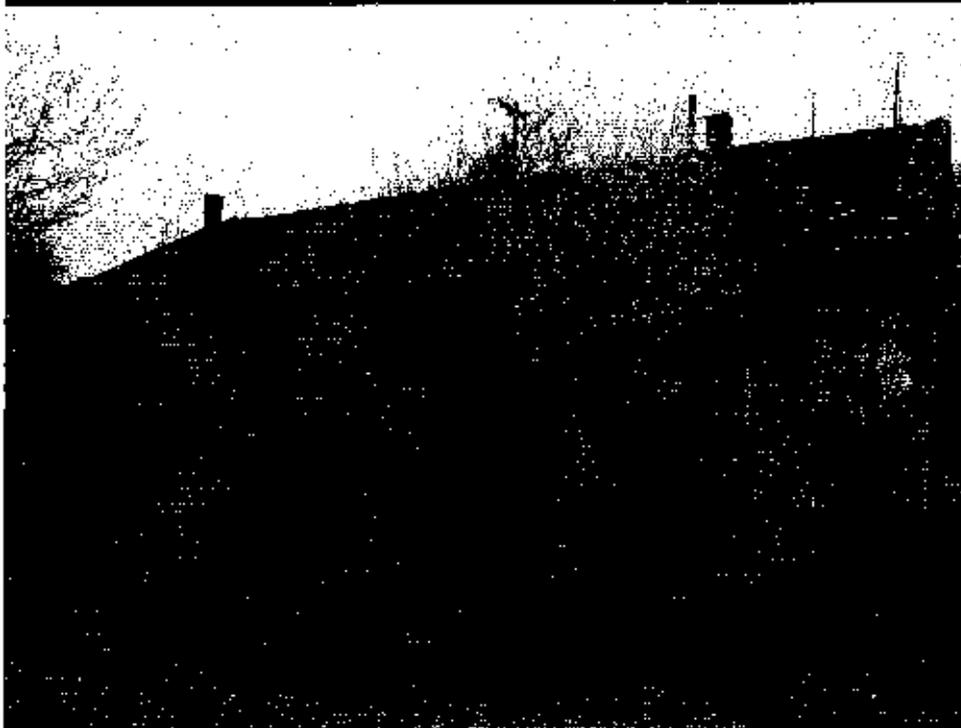
Výsledná částka zocení tržní hodnotou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu maximálně 3 měsíců. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětný majetek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

7. Dílčí přílohy k příloze č.1

Přílohy	počet stran A4:
Dílčí příloha č. I. fotodokumentace střediska Trnava	2
Dílčí příloha č. II. fotodokumentace střediska Boharyně	5
Dílčí příloha č. III. fotodokumentace střediska Kratonohy	10
Dílčí příloha č. IV. fotodokumentace střediska Puchlovce	4
Dílčí příloha č. V. fotodokumentace střediska Roudnice	2
Dílčí příloha č. VI. fotodokumentace střediska Zvíkov	3
Dílčí příloha č. VII. fotodokumentace střediska Obědovice	1
Dílčí příloha č. VIII. fotodokumentace chatk u písničky Obědovice	1
Dílčí příloha č. IX. inzerce	11



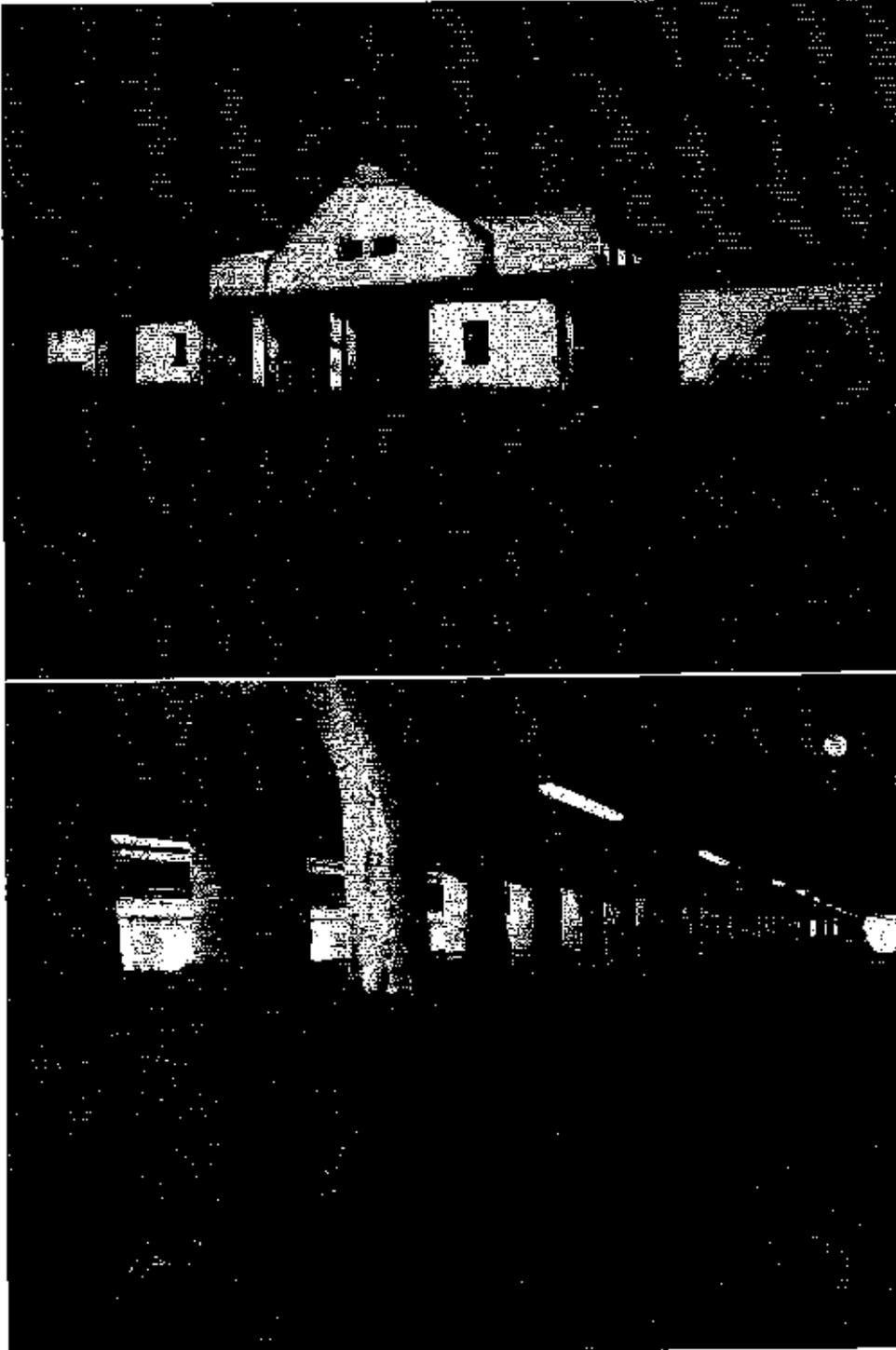
Dílčí příloha č. 1. fotodokumentace střediska Trnava

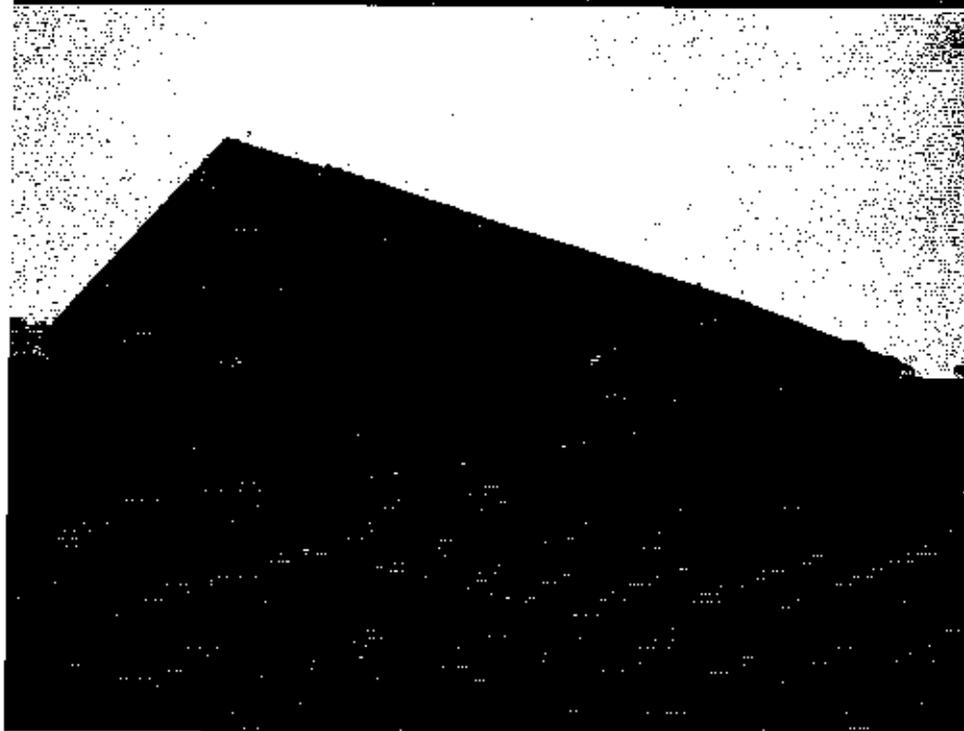




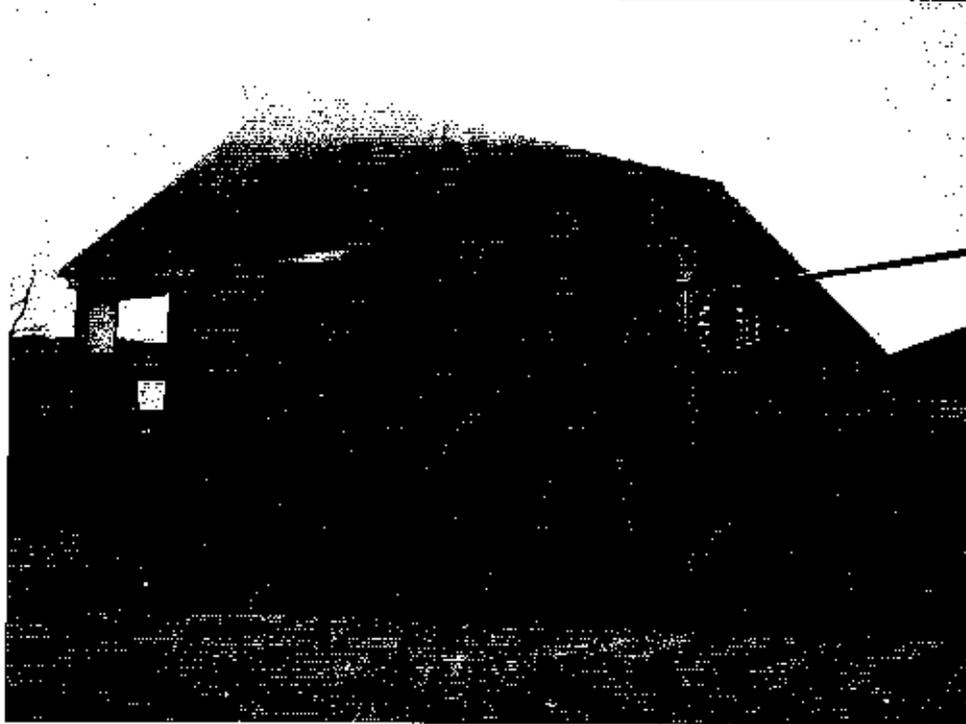
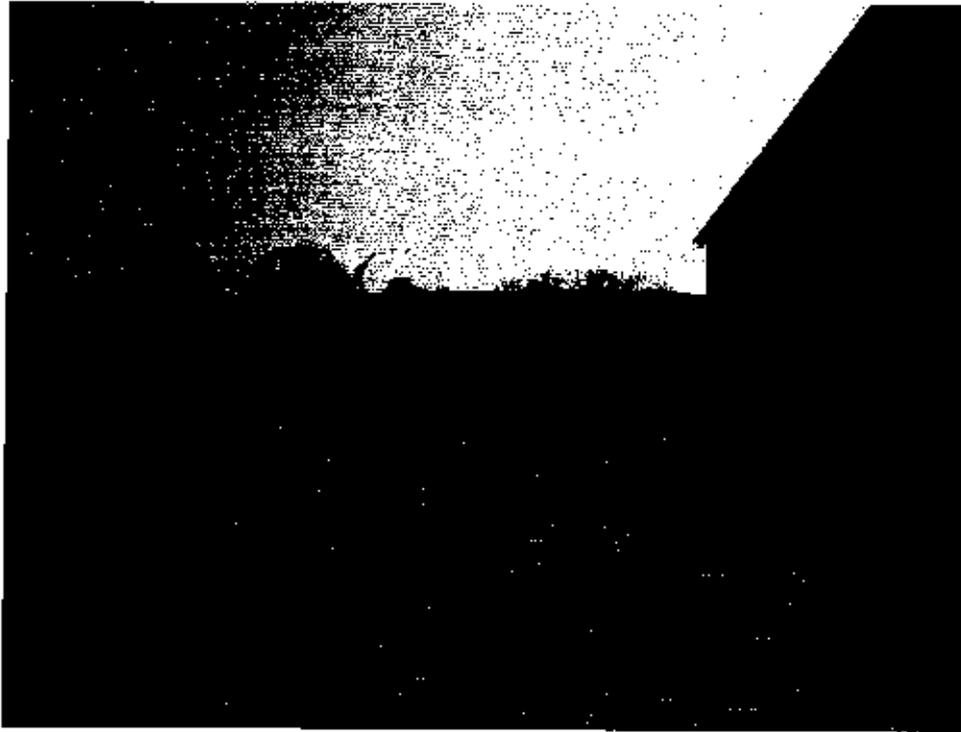


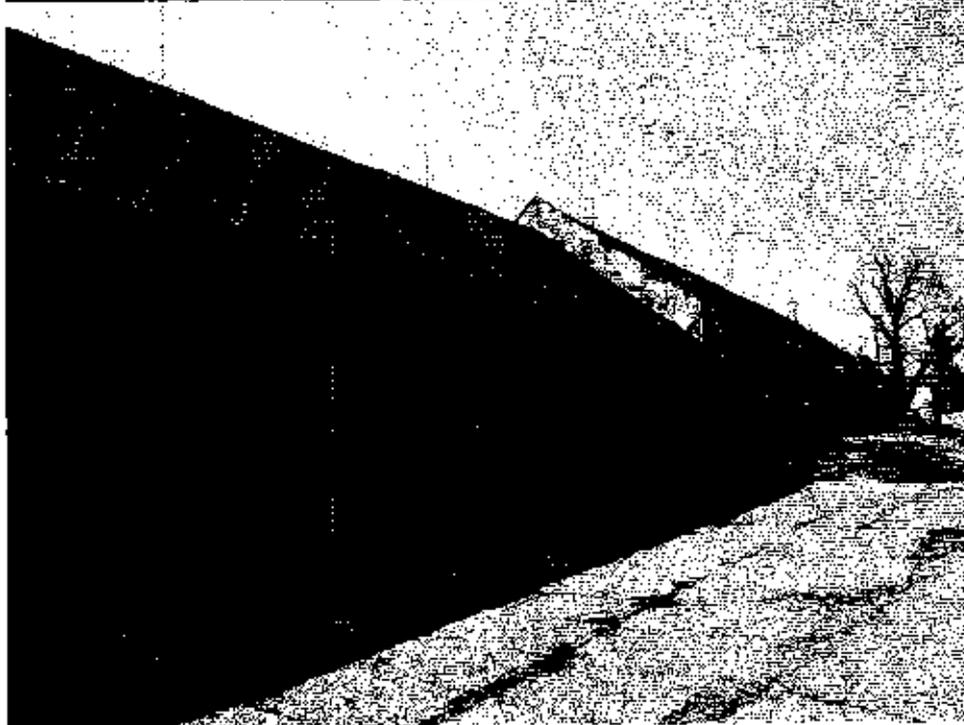
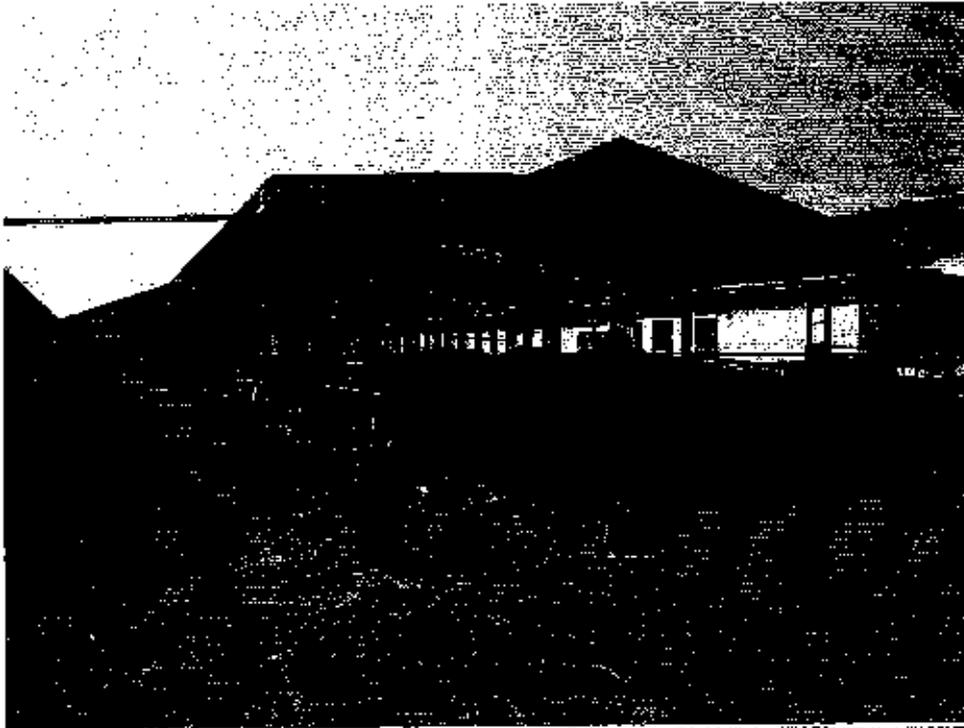
Dílčí příloha č. II. fotodokumentace střediska Boharyně



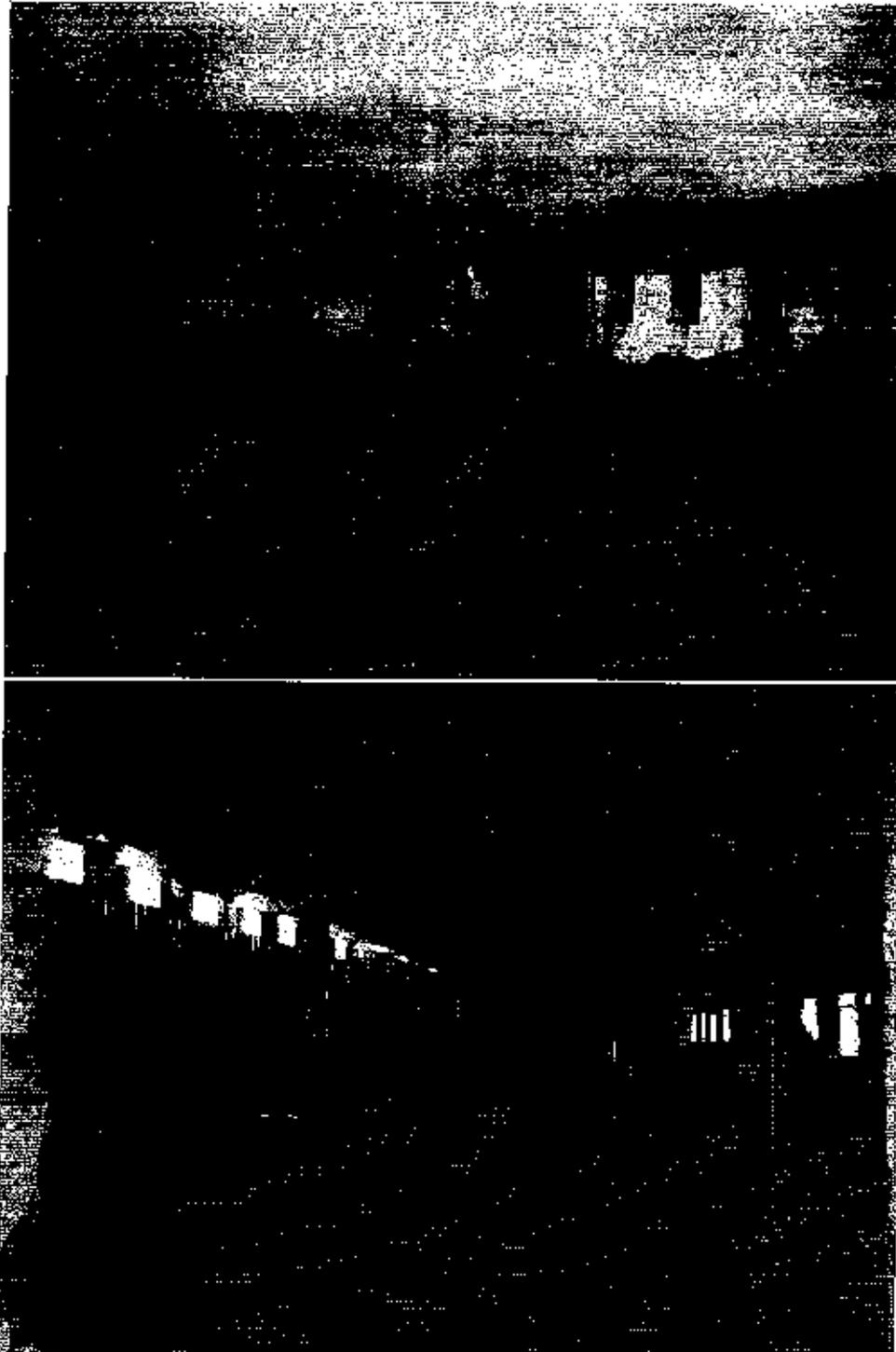


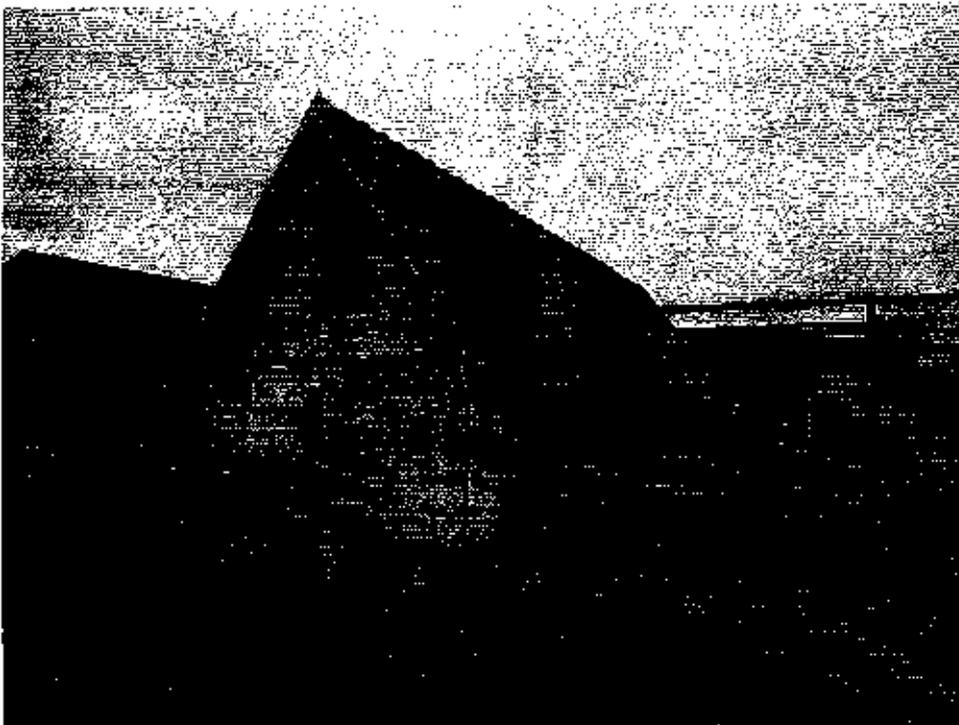


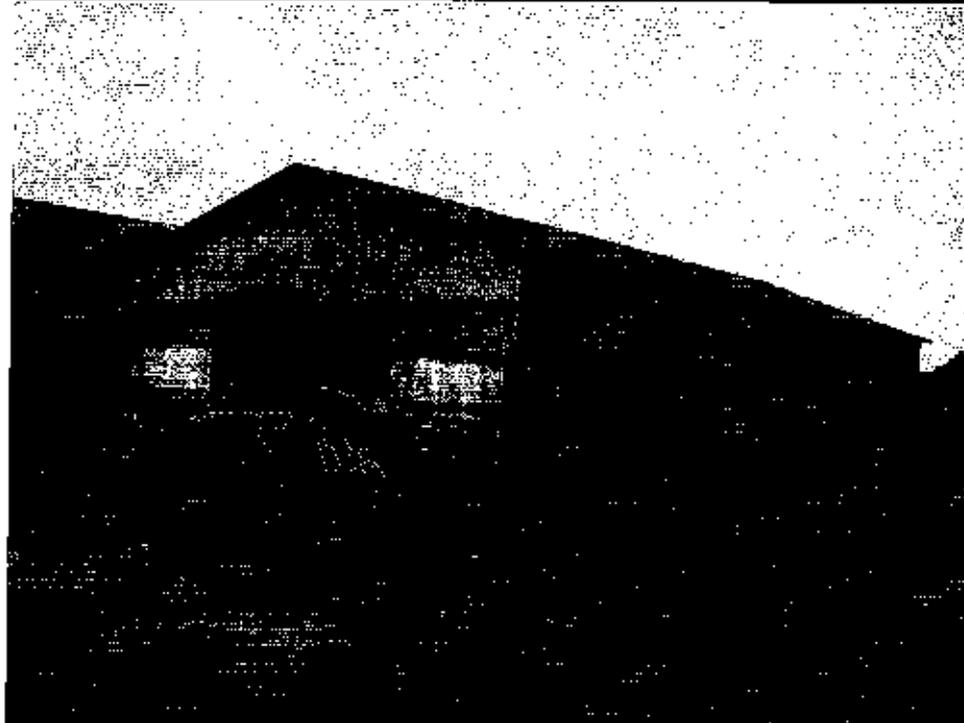




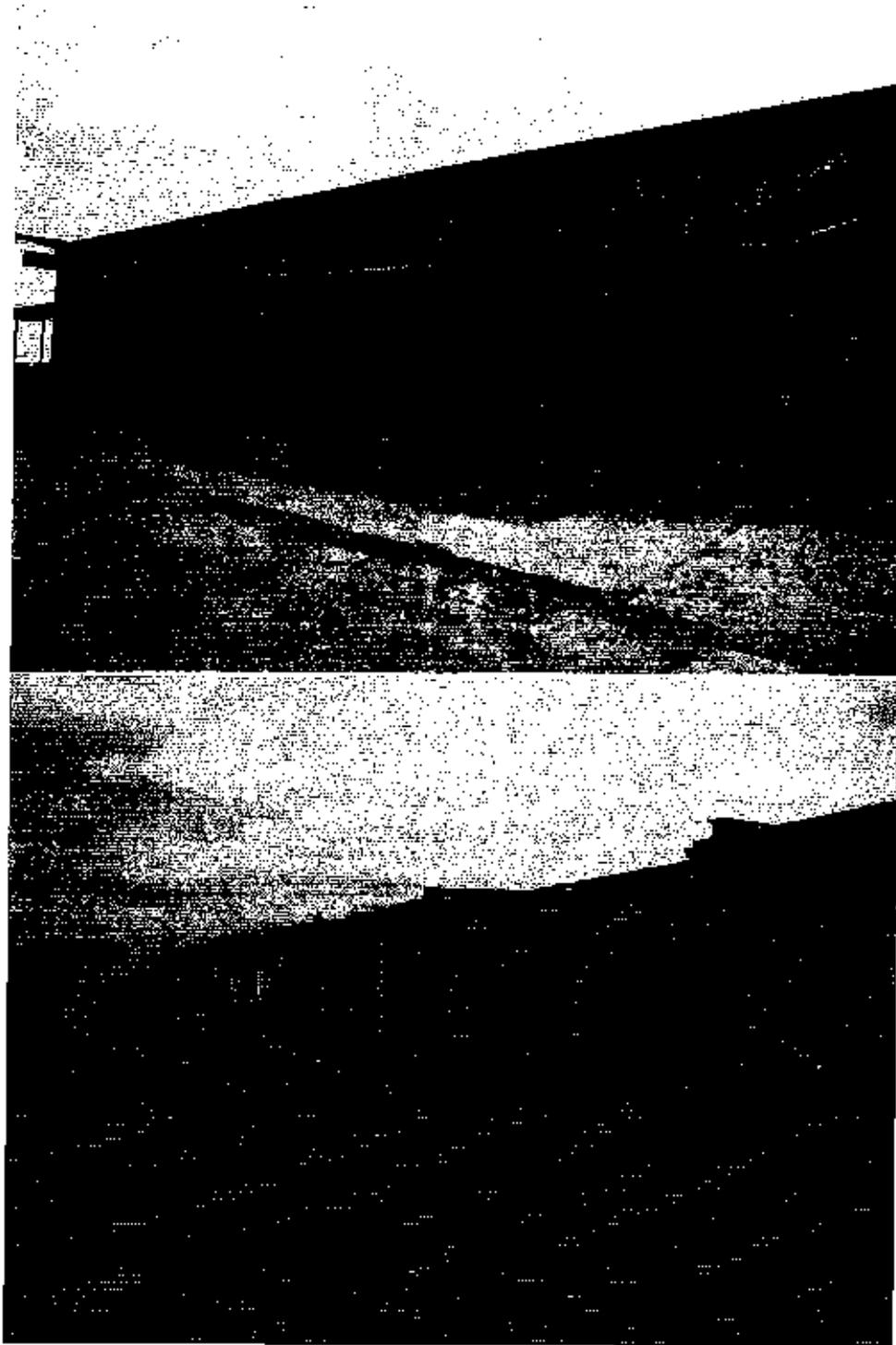
Dílčí příloha č. III. fotodokumentace střediska Kratonohy

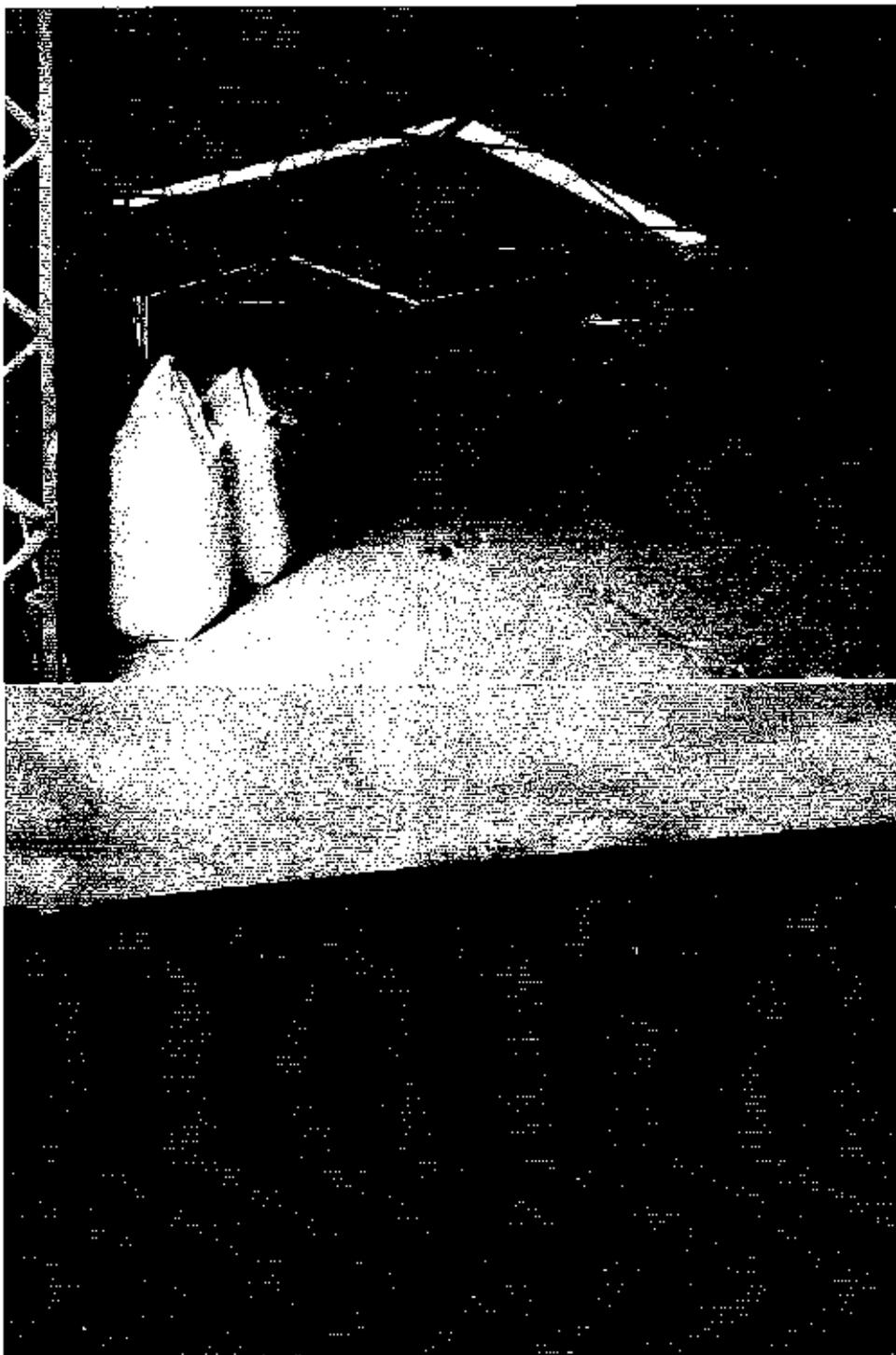


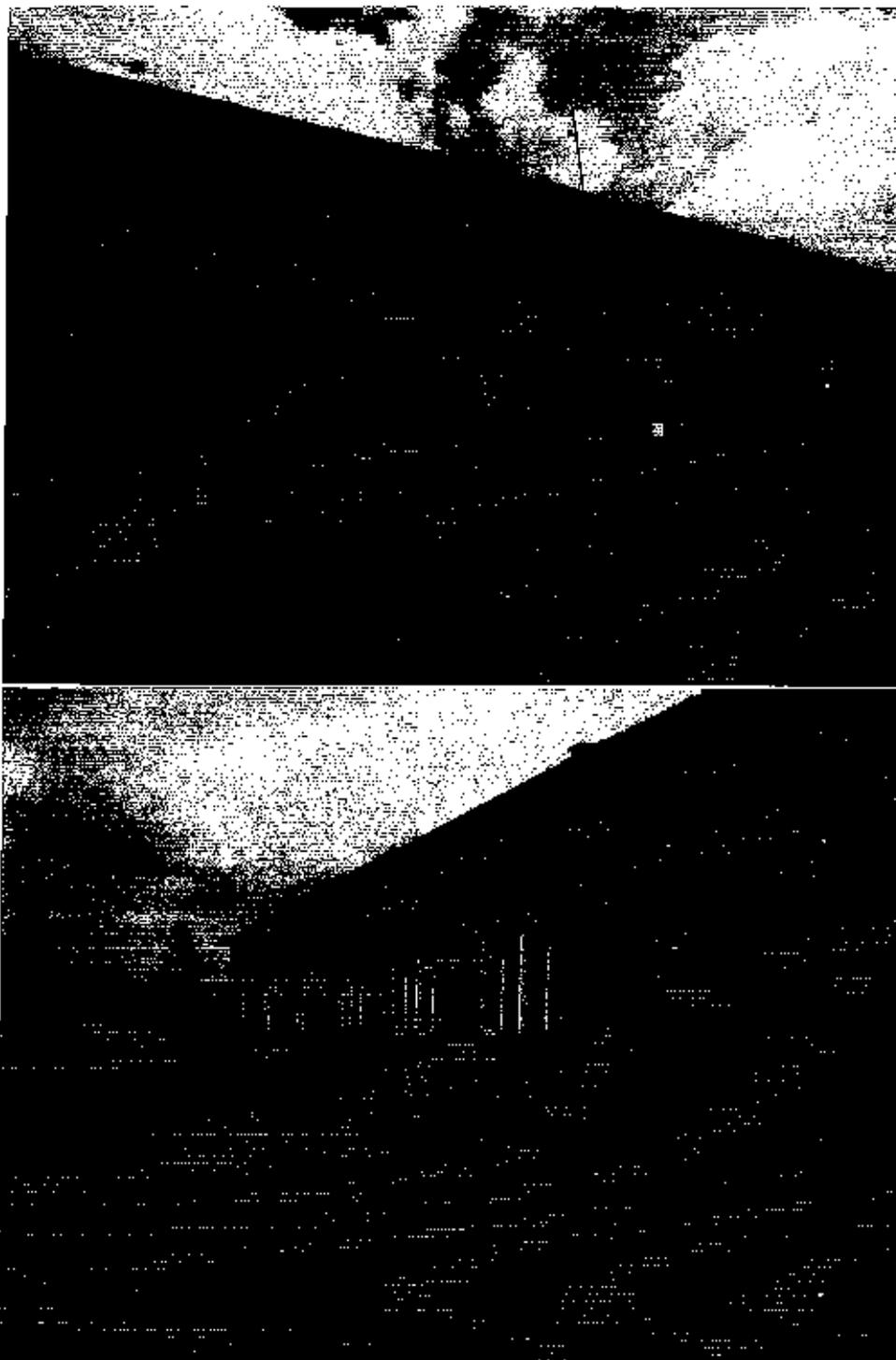


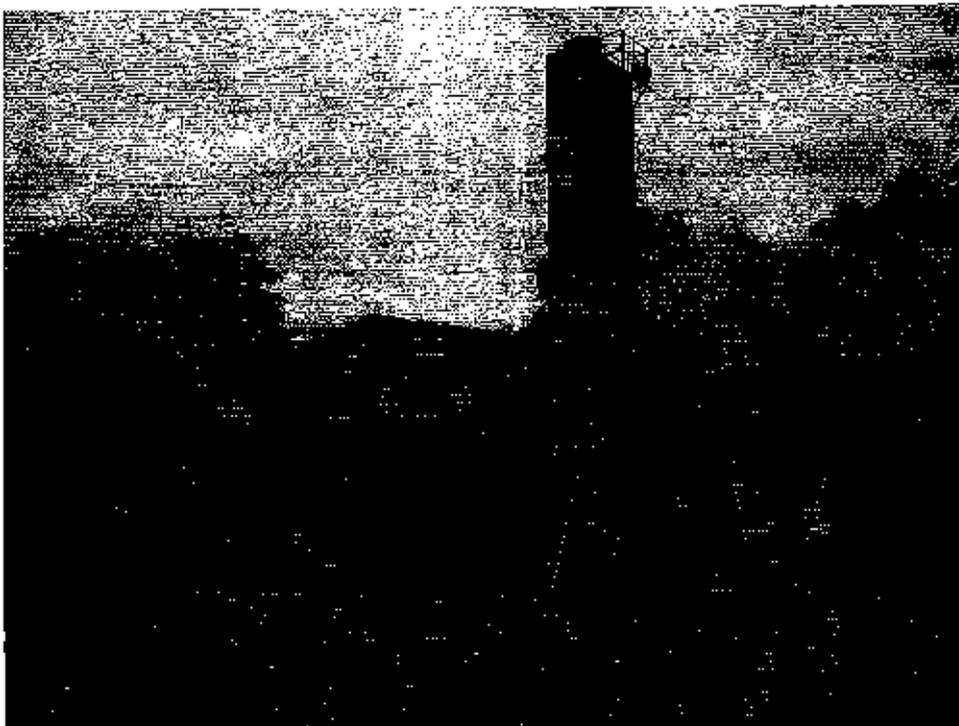


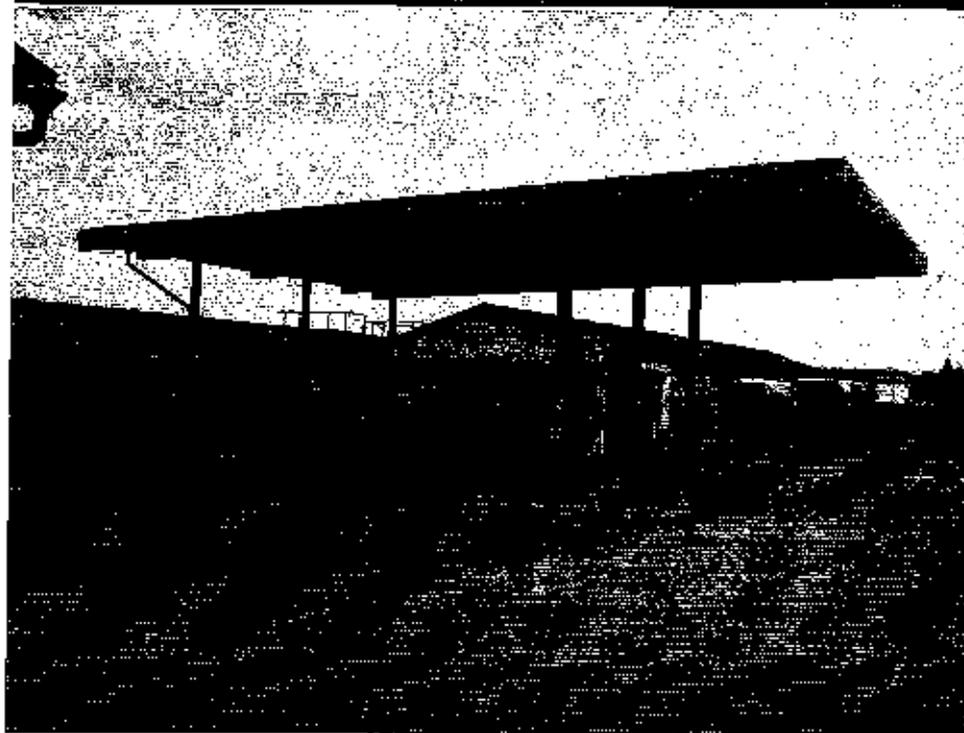
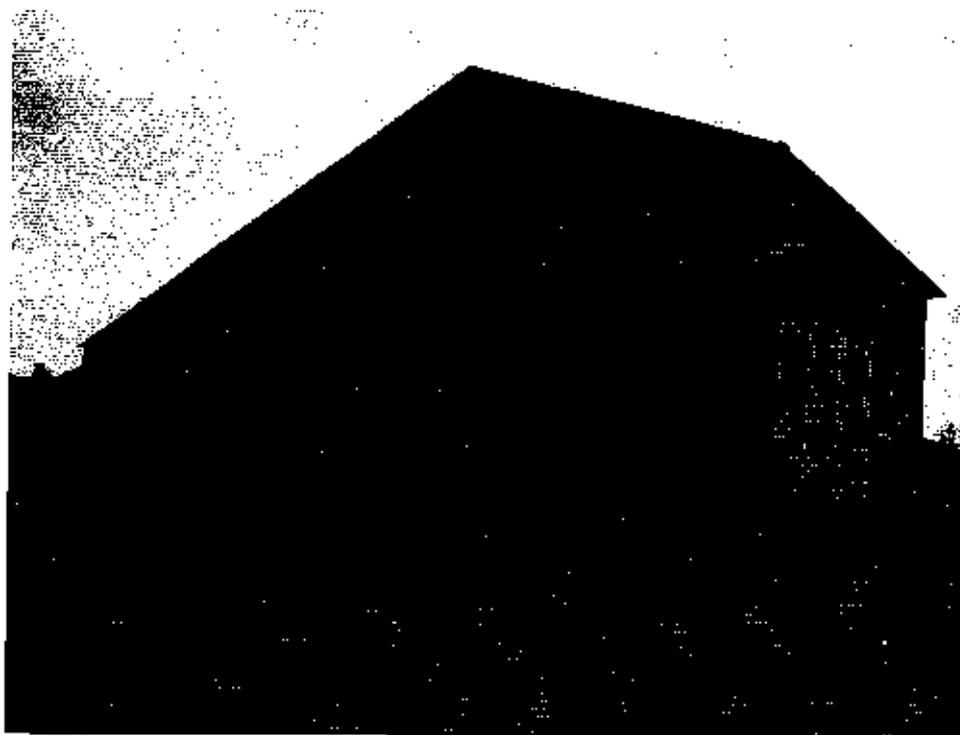






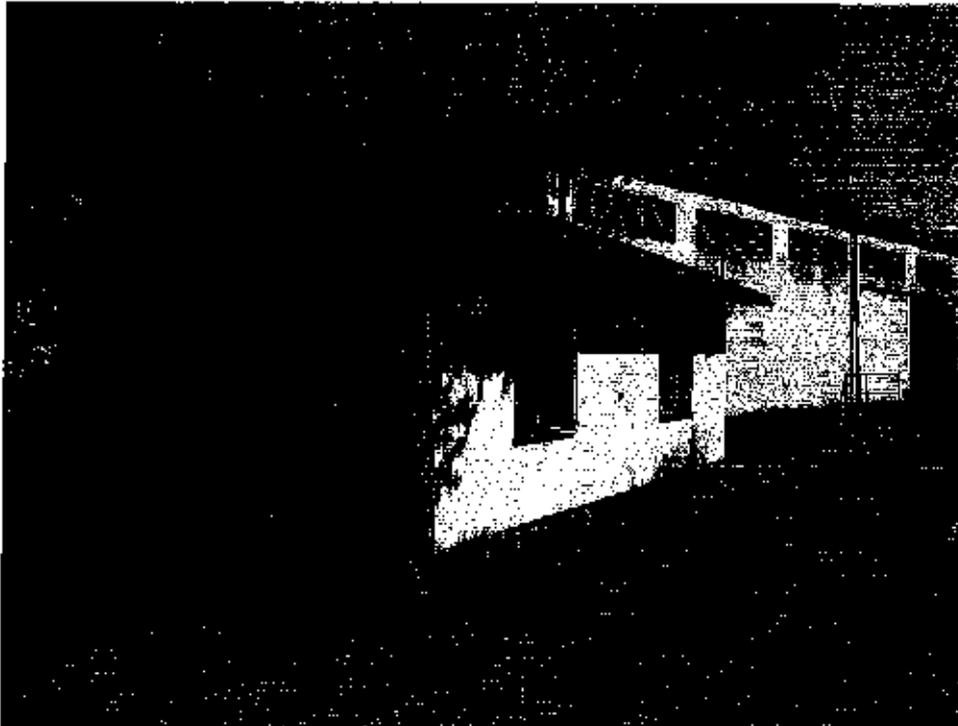


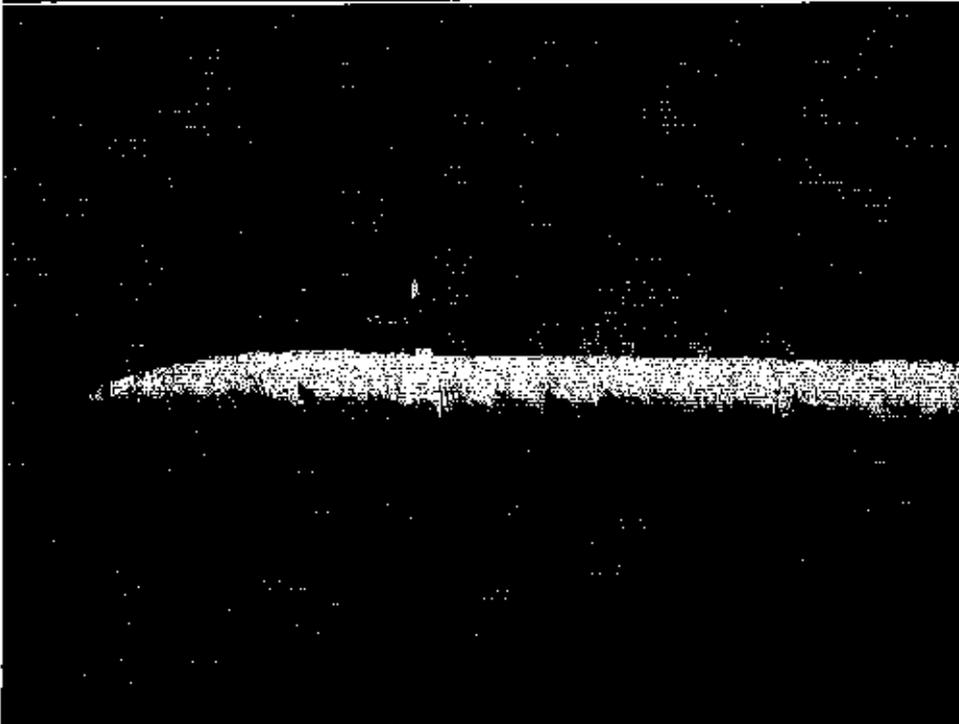


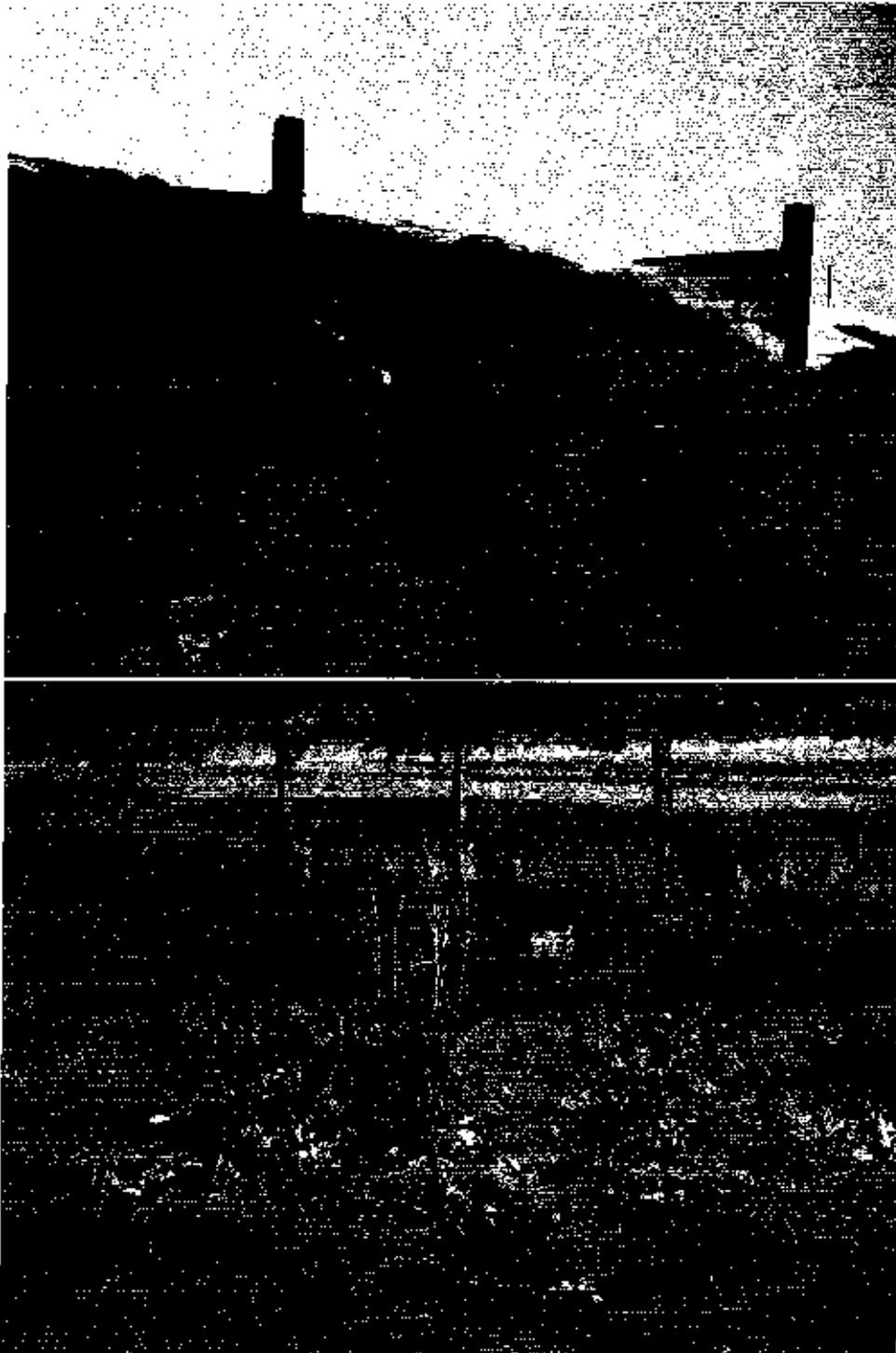




Dílní příloha č.IV. fotodokumentace střediska Puchlovice



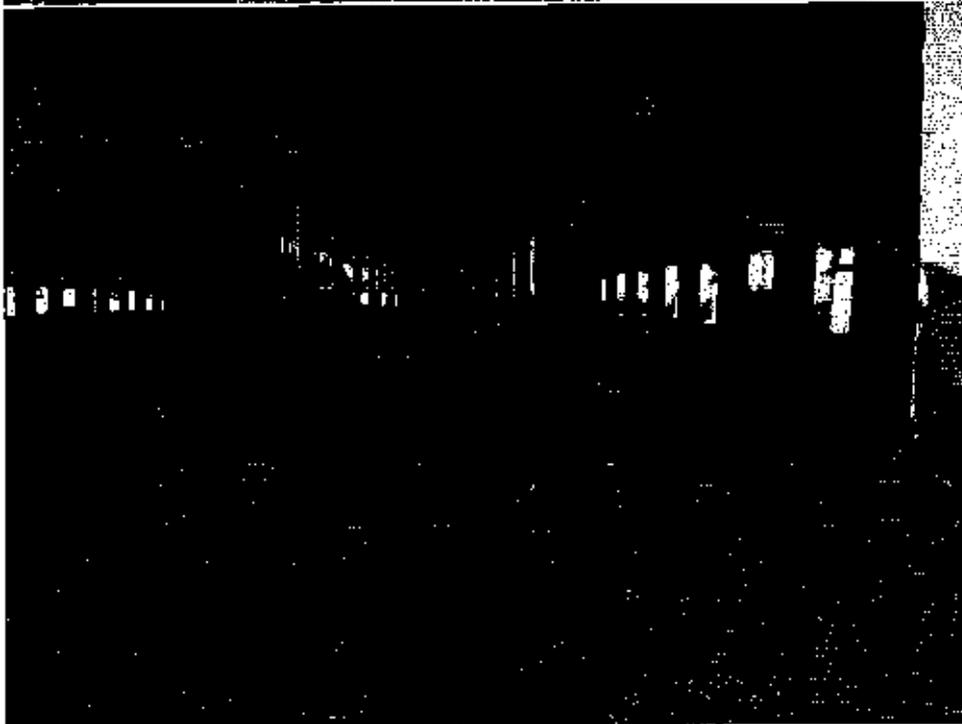






Dílčí příloha č. V. fotodokumentace střediska Roudnice





Dílčí příloha č. VI. fotodokumentace střediska Zvíkov

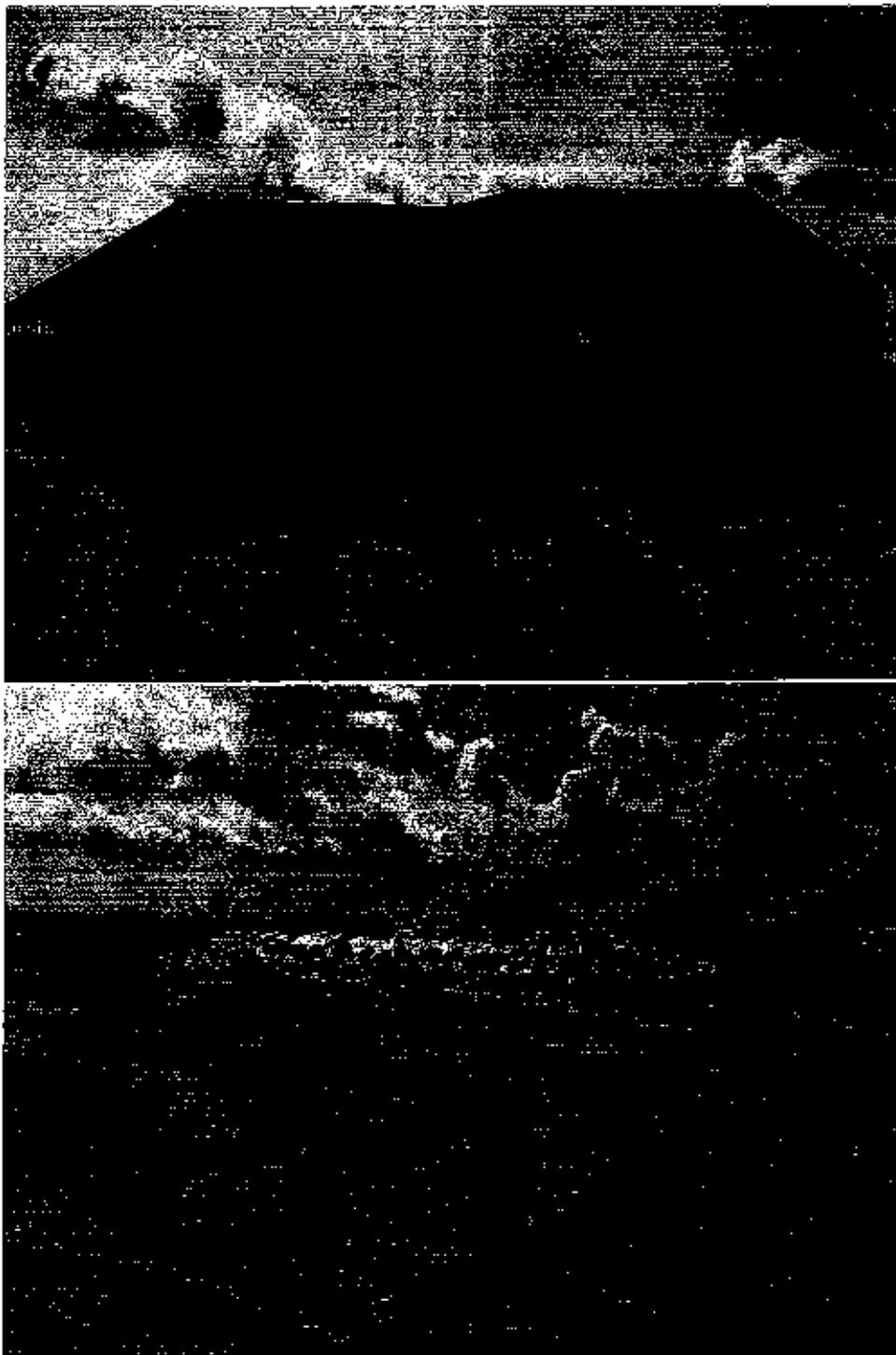




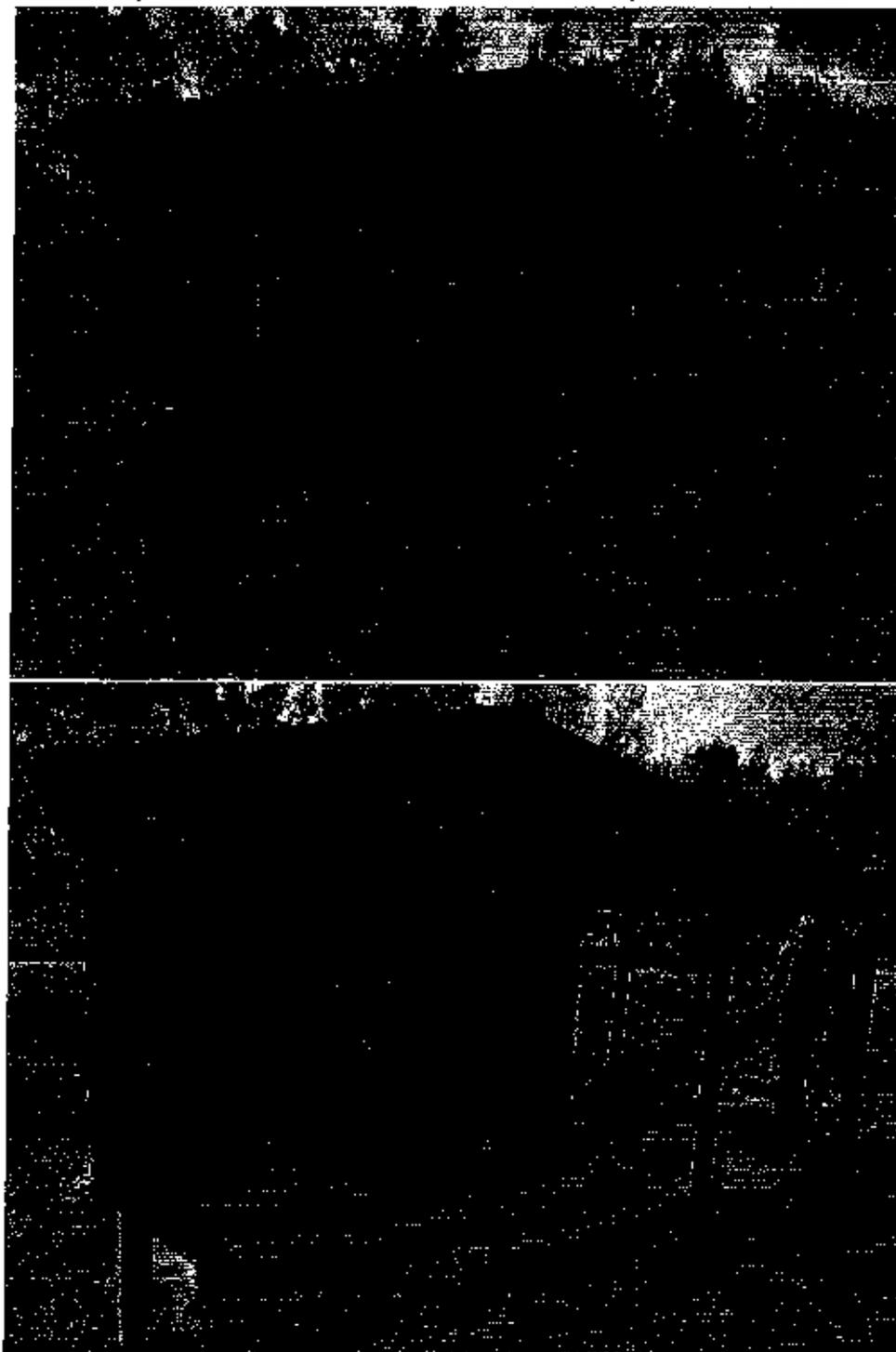




Dílčí příloha č. VII. fotodokumentace střediska Obědovice



Dílčí příloha č. VIII. fotodokumentace chatek u písničky Obědovice





Dílčí příloha č. IX. inzerce

REALETY.CZ



© 2021 REALETY.CZ

Právní informace

Prodej zemědělského objektu 19 611 m²

Polní Chrástice, okres Kolín

9 890 000 Kč (504 Kč za m²)

[Sčítat typotédu](#)

Dovoluje se Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Polní Chrástice/okres Kolín, celkem 19 611 m². Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost - dálnice D11 /10 min./, Kolín /17 min./, Týnec nad Labem /19 min./, Na pozemku se nachází několik přezdívkých budov /některé dlouhodobě v pronájmu s udržením svezů/, skládky jímů a nyní ještě stále funkční veštiny. Součástí usedlosti je trafostanice. V ÚP je pozemek určen pro zemědělskou výrobu. Pro podrobnější info kontaktujte makléře.

Celková cena:	9 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	504 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize
ID zakázky:	47366
Aktualizace:	08.03.2021
Stavba:	Soušasná
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Okres obec

Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	19611 m ²
Parkování:	<input checked="" type="checkbox"/>
Okna:	Jímota
Elektřina:	230V/400V
Doprava:	Dálnice, Silnice
Komunikace:	Neupravená
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Minimální nevhodná

Dojezdová vzdálenost

Start:
Polní Chrástice, okres Kolín

Cíl:

V okolí najdete:

Název:	Dělnice (1269 m)
Věštky:	Město Věštky (2997 m)
Hornopole:	Starek hospodářský (104 m)
Veselí nad Moravou:	MVD, Karel Dožal (2870 m)
Bud MVD:	Polní Chrástice (10 m)
Štábl:	ZŠ a MŠ Zehul (2869 m)
Restaurace:	KFC (1737 m)



STAVITELNOST

Seznam.cz

Název: Půjčka online – Česká spořitelna, s.p.a. (1400 Kč)
Stavba: M5 Chels, okres Kolín (1319 m)
Bánovník: Bankomat Europét (1738 m)
Letiště: Medicentrum Amadeus, s.r.o. (3083 m)

Kontaktovat:

Mgr. Martine Bartůňková
 Zobrazit telefon
 Zobrazení telefon
 Zobrazení email

EVROPA realitní kancelář KOLÍN
 Šipolská 293, 28002 Kolín IV
<http://www.evropa.cz/kolin>
 Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka



Realitní kancelář **hypomanie**
 Bezmam.cz, s.r.o. poskytl zpracování hypotečních výpočtů

Od 29 582 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,90%
 RPSN: 2,11%
 Platba: 3 roky
 Pojistitel ochrany splátek: Am
 Číslo na zaplacení: 10 651 054 Kč
 Zjistit více

Od 29 587 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,90%
 RPSN: 2,11%
 Platba: 3 roky
 Pojistitel ochrany splátek: Am
 Číslo na zaplacení: 10 651 054 Kč
 Zjistit více

Od 20 997 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,75%
 RPSN: 2,31%
 Platba: 5 let
 Pojistitel ochrany splátek: Am
 Číslo na zaplacení: 10 299 020 Kč
 Zjistit více



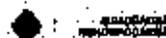
IMMOBILIITY.CZ



Prodej zemědělského objektu 3 652 m²

Kratonohy, okres Hradec Králové

7 500 000 Kč (2 054 Kč za m²)



Spočítat hypotéku

Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako louhárna a skládkovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m². Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m². U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m², kde lze parkovat nebo také skládkovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavřítelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideltní lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od njezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací v nabídce.

Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	3652 m ²
Cena za m ² :	2 054 Kč	Plocha podlahová:	1550 m ²
Pozemek k ceně:	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Parkování:	10
ID zakázky:	764226	Garáž:	<input checked="" type="checkbox"/>
Aktualizace:	24.04.2021	Topení:	Ne
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Sepik
Stav objektu:	Obnovený	Elektrika:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Tržba G - Mírně nižší než u průměrné budovy, 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Vybavení:	<input checked="" type="checkbox"/>
Plocha zastavěná:	1166 m ²	Výťah:	<input checked="" type="checkbox"/>

Dojezdová vzdálenost Hyg

Start:
Kratonohy, okres Hradec Králové
Cíl:
 Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:



SPRÁVITEL.CZ

Seznam.cz

Název: nedělní Újezd (1047 m)
 Vážená: Čouňovet (2200 m)
 Škola: ZŠ a MŠ Kratonohy (478 m)
 Bus MHD: Kratonohy, dětská hřiště (279 m)
 Lůžka: MUDr. L. Páru, s.r.o. (878 m)
 Rekreace: SELEKČNÍ JAZBA (2016 m)
 Věk: Kratonohy (1279 m)
 Pošta: Pošta Kratonohy - Česká pošta, ... (393 m)
 Škola: ZŠ a MŠ Kratonohy (510 m)

Kontaktovat:



Čerák Lukáš

- Zobrazit telefon
- Zobrazit telefon
- Zobrazit email



MOM realty

Krakovská 583/B, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.momreality.cz>
 Více o společnosti

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

0 200 000

Doba splácní (roky)

30

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

Algoritmus

Nabídka hypoték od **hyponombr**

Banque.cz s.r.l. (ne)spolupráce s jinými poskytovateli hypoték



Od 22 435 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,69%

PPSN: 2,11%

Fixace: 3 roky

Podlehlá zodpovědnost splácní: Ano

Číslem zápisu: B 078 843 K8

Zjistit více

Od 22 443 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,69%

PPSN: 2,11%

Fixace: 3 roky

Podlehlá zodpovědnost splácní: Ano

Číslem zápisu: B 078 843 K8

Zjistit více

Od 22 753 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,70%

PPSN: 2,21%

Fixace: 5 let



REALITY.CZ

Seznam.cz



Prodej zemědělského objektu 61 950 m² Ledce, okres Hradec Králové 18 956 700 Kč (306 Kč za m²)

makléřská
a právní firma

líř - Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji zemědělský areál 18 km od Hradce Králové - v Ledcích. Areál je dle územního plánu veden jako plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Státek a ostatní budovy jsou v havarijním stavu. Uvnitř státek se nachází vyasfaltovaná plocha, kolem budov jsou příjezdové cesty a železní odkladových ploch. Celková výměra činí 61.950 m², ale je možné koupit jen určitou část. Areál se nachází na okraji obce, navazují na něj pole, které jsou také případně spojené s areálem k prodeji. Doporučujeme jako výhodnou investici!

Celková cena: 18 956 700 Kč za nemovitost, včetně přísluže
Cena za m²: 306 Kč
ID zakázky: 693274
Aktualizace: 22.03.2021
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Špatný
Určení objektu: Křídlo část obce
Typ domu: Přizemí

Podlaží: 1: podlaží z cihlami 2
Plocha zastavěná: 8000 m²
Užitná plocha: 61950 m²
Plocha podlahová: 5000 m²
Voda: Občasný vodovod
Doprava: Vlak, silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná G: 149/2007 Sb. podle vyhlášky
Výhled: X

Dojezdová vzdálenost

Stanic:
Ledce, okres Hradec Králové
Cik:
Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:

Čikarjma: Čikarjma U Mami (4178 m)
Převodiv: Mělník, Jihovce (3234 m)
zájmovost:
chůvě: Dětské hřiště Ledce (283 m)
Všecka: Bnřkyně zborf Janikouice (2875 m)
Hospoda: Obecní hospodac Balaheř (2882 m)
VeternášF: VETERINA - Dokulit JIN MVDc. (3826 m)



REACTIVITY.CZ

Bezpečnost

Správcem: Městská nemocnice (pauza) (3920 m)
 Státní: MŠ Jeníkovičky (2878 m)
 Lékárni: Praha TPD s.r.o. - MUDr. JIN Čá... (4358 m)
 Škola: ZŠ a MŠ Bolešlav (3300 m)
 Bankovní: Bankovní Čestlá spořitelny (3973 m)
 Rejstřík: Obecní hezárnac Jeníkovičky (2831 m)
 Pošta: Pošta Jeníkovičky - Česká pošt... (2879 m)
 Lékařna: LÉKÁRNA Ipa Třebetovce (4128 m)

Kontaktovat:



Karl Duban

- Zvolit telefon
- Zvolit telefon
- Zobrazit email



MVM realty

Kralovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mvmrealty.cz>
 Více o společnosti >

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

10 150 200

Doba splacení (mý)

30

Účinná sazba

1 rok

3 roky

5 let

7 let

PKUzvědomit

Nastavte hypoteční hypoteční

Bezpečnost: www.mvmrealty.cz/realty/realty/hypoteční



Od 88 698 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,00%
 RPSN: 2,10%
 Počet splátek: 3 roky
 Pojistitel: spořitelny spřítel: Ana
 Číslo spořitelny: 20 410 480 68
 Zjistit více

Od 88 702 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,00%
 RPSN: 2,11%
 Počet splátek: 3 roky
 Pojistitel: spořitelny spřítel: Ana
 Číslo spořitelny: 20 412 490 62
 Zjistit více

Od 87 494 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,20%
 RPSN: 2,21%
 Počet splátek: 5 let



REALITY.CZ

Reklamace



Pro tento objekt můžete využít
zápůjčku z úvěrového rámce
Shrnutí výše uvedených informací
a další informace najdete v

Pro tento
objekt můžete
vyžádat
zápůjčku

© Realitní kancelář, s.r.o. 2021

NOVÝCZ

Prodej zemědělského objektu 32 082 m² Bílá Třebešná - Nové Lesy, okres Trutnov 13 000 000 Kč (405 Kč za m²)

U Společné hypotéky

Nabízíme k prodeji výstražně využitelný provozní areál v katastrálním území Nové Lesy.

Objekt o celkové ploše 3,2 ha je dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Inženýrské sítě (voda, elektřina) jsou přivedeny. V areálu se nacházejí zemědělské stavby, hala, sklád, silážní žleb, rampa apod. Je zde i dostatečný parkovací prostor na zpevněné asfaltové ploše.

Celková cena:	13 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	405 Kč
Aktualizace:	21.04.2021
ID:	2364356748
Stavba:	Směšná

Stav objektu:	Dobry
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	32082 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Bílá Třebešná - Nové Lesy, okres Trutnov

Cíl:

Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:

Cukrárna:	VIT a VMUK (2316 m)
Kino:	Kino Svět (3252 m)
Hřbitov:	Lanový úhled u lva safari (1009 m)
Veřejná:	COOP Dvůr Králová nad Labem... (2119 m)
Hospoda:	Provensálská pivnice Těmber (3643 m)
Děčadlo:	Hančův dům, městské kulturní... (3292 m)
Veterinář:	Veterinární klinika FANA (3125 m)
Léčárna:	Státní léčárna (3300 m)
Restaurace:	Restaurace Dřubina (1156 m)
Pošta:	Pošta Bílá Třebešná - Česká p... (2080 m)
Škola:	MŠ Dvůr Králová nad Labem, V... (1400 m)
Škola:	Základní škola Bílá Třebešná (2042 m)
Lékař:	MUDr. Pušková a.s. (2907 m)
Buň MHD:	Bílá Třebešná, Nové Lesy (156 m)
Sportoviště:	Lanový park Káňka MHL (2159 m)



SPRÁVČITEL

Seznam.cz

Průběh vyhledávání: 2020/01/06 10:00 (2. zobrazení)

Kontaktovat:

Izabela Hrobská

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Hypoteční kalkulačka

Úvěrová částka (Kč)

10 400 000

Doba splácení (roky)

30

Děle měsíce

1 rok

2 roky

3 rok

4 rok

[Kalkulovat](#)

Možnosti hypoték od **hypomimiku**

Seznam.cz, a.s. není specializovaným poskytovatelem hypotečních úvěrů



Od 30 892 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,89%
RPSN: 2,11%
Fixace: 3 roky
Příjímání schopnosti splácet: Ano
Celkem zapláceno: 13 097 714 Kč

[Zjistit více](#)

Od 31 688 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,89%
RPSN: 2,11%
Fixace: 3 roky
Příjímání schopnosti splácet: Ano
Celkem zapláceno: 13 060 744 Kč

[Zjistit více](#)

Od 39 425 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,79%
RPSN: 2,21%
Fixace: 3 rok
Příjímání schopnosti splácet: Ano
Celkem zapláceno: 14 303 128 Kč

[Zjistit více](#)

Copyright © 2020-2021 Seznam.cz, a.s.

[Zobrazit více nabídek](#)

[Reklama](#)



STREALITY.CZ

Bardejov 2021



Prodej zemědělského objektu 69 694 m²

Tuchoraz, okres Kolín

92 178 000 Kč (1 323 Kč za m²)



[Př. Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji rozsáhlý zemědělský objekt v obci Tuchoraz.

Na nádvoří je administrativní budova, v přízemí se třemi kancelářemi, příslušenství a prostory bývalé jídelny pro zaměstnance. V patře administrativní budovy je k dispozici 10 kancelářů a příslušenství, s kuchyní a velkou zasedací místností.

Proti administrativní budově se nachází dva velké bývalé šrámy, uprostřed kterých je plně funkční dějtná propojená chodbami a šrámy. Objekt dále pokračuje plachovou kůlnou, velkou halou a následně plně funkční bioplynovou stanicí a silážní jámou. Bioplynová stanice vytápí celý objekt současně i vyrábí dostatek elektřiny pro objekt i pro prodej.

Součástí prodeje je i funkční průmyslová váha a digitální čítačkami a přísluší budovu, kde se nacházejí další prostory pro kanceláře nebo jiné využití.

Objekt nabízí mnoho možností k případnému podnikání a prodává se přezulný.

Vzdálenost obce od Prahy je 30 km. Vzhledem k rozsáhlosti celého objektu doporučujeme prohlídku.

Více informací v RK.

Cellková cena:	92 178 000 Kč za namovitost	Podlaží:	2
Cena za m ² :	1 323 Kč	Plocha zastavěná:	69 694 m ²
ID zakázky:	5639	Užitná plocha:	69 694 m ²
Aktualizace:	12.04.2021	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Elektrika:	230V
Stav objektu:	Obdobý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neprospěšná č. 264/2020 SÚS podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	X

Dojezdová vzdálenost 1000



SPRÁVITEL

SPRÁVITEL



Roční úroková sazba: 1,68%
RPSB: 2,00%
Průběh: 3 roky
Posíláním schvápeným spíše: Ano
Celková sazba: 60 237 667 Kč
Zájemce:

účetní část: Od 278 468 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1,75%
RPSB: 2,21%
Průběh: 3 let
Posíláním schvápeným spíše: Ano
Celková sazba: 100 809 015 Kč

Zájemce: [Ověření](#) [Výkazy](#) [Právní odpovědi](#) [Ochrana údajů](#) [Smluvní podmínky](#) [Přihlášení](#) [Kontakt](#) [Stránka](#)

Zobrazit všechny

Copyright © 1998-2021 Beznáves, U.S.

Beznáves



B. Příloha č.2 Výpis z OR

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl B, vložka 1339

Datum vzniku a zápisu:	1. ledna 1996
Spisová značka:	B 1339 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	ZS Kratonohy a.s.
Sídlo:	č.p. 111, 503 24 Kratonohy
Identifikační číslo:	649 29 421
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	zemědělská výroba lesní výroba podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí klempířství a opravy karoserí řeznictví a uzenářství opravy silničních vozidel kovářství, podkovářství zámečnictví, nástrojářství hornická činnost činnost prováděná hornickým způsobem speciální ochranná dezinfekce, dezinfekce a deratizace - toxickými nebo vysoce toxickými chemickými látkami nebo chemickými přípravky, s výjimkou speciální ochranné dezinfekce a deratizace v potravinářských nebo zemědělských provozech výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	PETR VYLEŤAL, dat. nar. 28. června 1957 č.p. 151, 503 24 Kratonohy Den vzniku funkce: 20. ledna 2020 Den vzniku členství: 20. ledna 2020
místopředseda představenstva:	Ing. JAN SLEZÁK, dat. nar. 23. října 1983 Štefánikova 309/7, Moravské Předměstí, 500 11 Hradec Králové Den vzniku funkce: 20. ledna 2020 Den vzniku členství: 20. ledna 2020
člen představenstva:	Ing. MILOŠ KROC, CSc., dat. nar. 15. ledna 1954 Nová cesta 909, 252 29 Dobřichovice Den vzniku členství: 20. ledna 2020
Počet členů:	3



Způsob jednání:	Za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, každý samostatně, nebo společně nejméně 2 (dva) členové představenstva.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	Ing. MILOŠ KROC, dat. nar. 19. července 1977 5. května 15, 252 29 Dobříchovice Den vzniku členství: 20. ledna 2020
Počet členů:	1
Akcie:	
	1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	52 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	108 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	865 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	980 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
	1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč Převoditelnost akcií je omezena souhlasem představenstva dle čl. 3, odst. 3.4., 3.5. a 3.6. stanov ze dne 25. 10. 2019.
Základní kapitál:	224 930 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatné skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.



Listina akcionářů

poř.	Příjmení, Jméno Adresa	Hlasy	Série	Číslo od - do	Díl	Čekem ve správě
15	VLČKOVÁ IVANA MILADY HORÁKOVÉ 1100/4HRADEC KRÁLOVÉ, 50006 Hradec Králové B		1	427 427	1/1	10000,0
			2	2155 2157	1/1	1000,0
		13		(13000,0)		13000,0
16	VOJTĚCHOVÁ MARIE BARCHOV 6Nový Bydžov, 50401 Nový Bydžov		1	379 384	1/1	10000,0
			2	2107 2114	1/1	1000,0
		58		(58000,0)		68000,0



Listina akcionářů

Poř.	Příjmení, Jméno Adresa	Hlasy	Série	Číslo od - do	Díl (vlastní podíl)	Celkem ve správě
17	ZEMĚDĚLSKÁ SPOLEČNOST "BYSTRICE" A.S. na 111 Kralupy, 50324 Kralupy		1	144 152	1/1	10000,0
			1	153 156	1/1	10000,0
			1	157 175	1/1	10000,0
			1	176 238	1/1	10000,0
			1	246 250	1/1	10000,0
			1	251 305	1/1	10000,0
			1	306 308	1/1	10000,0
			1	312 312	1/1	10000,0
			1	313 314	1/1	10000,0
			1	315 332	1/1	10000,0
			1	333 344	1/1	10000,0
			1	345 355	1/1	10000,0
			1	356 362	1/1	10000,0
			1	364 369	1/1	10000,0
			1	370 378	1/1	10000,0
			1	385 389	1/1	10000,0
			1	394 395	1/1	10000,0
			1	398 421	1/1	10000,0
			1	428 438	1/1	10000,0
			1	439 441	1/1	10000,0
			1	442 460	1/1	10000,0
			1	464 475	1/1	10000,0
			1	476 493	1/1	10000,0
			1	497 503	1/1	10000,0
			1	509 526	1/1	10000,0
			1	527 527	1/1	10000,0
			1	528 532	1/1	10000,0
			1	533 548	1/1	10000,0
			1	550 550	1/1	10000,0
			1	551 552	1/1	10000,0
			1	555 571	1/1	10000,0
			1	572 574	1/1	10000,0
			1	575 575	1/1	10000,0
			1	577 584	1/1	10000,0
			1	585 592	1/1	10000,0
			1	598 1000	1/1	10000,0
			10	1 1	1/1	50000,0
			2	2017 2030	1/1	1000,0
			2	2031 2038	1/1	1000,0
			2	2039 2055	1/1	1000,0
			2	2056 2064	1/1	1000,0
			2	2065 2068	1/1	1000,0
			2	2075 2077	1/1	1000,0
			2	2084 2087	1/1	1000,0
			2	2088 2094	1/1	1000,0
			2	2095 2098	1/1	1000,0
			2	2105 2106	1/1	1000,0
			2	2115 2116	1/1	1000,0



Lista akcionářů

Poř.	Příjmení, Jméno Adresa	Hlasy	Série	Číslo od - do	Díl (vlastní podíl)	Celkem ve správě
			2	2129 2134	1/1	1000,0
			2	2135 2152	1/1	1000,0
			2	2158 2159	1/1	1000,0
			2	2160 2161	1/1	1000,0
			2	2162 2176	1/1	1000,0
			2	2177 2190	1/1	1000,0
			2	2191 2200	1/1	1000,0
			2	2204 2207	1/1	1000,0
			2	2210 2233	1/1	1000,0
			2	2243 2251	1/1	1000,0
			2	2252 2254	1/1	1000,0
			2	2256 2256	1/1	1000,0
			2	2256 2260	1/1	1000,0
			2	2261 2278	1/1	1000,0
			2	2277 2277	1/1	1000,0
			2	2283 2321	1/1	1000,0
			2	2322 2339	1/1	1000,0
			2	2340 2345	1/1	1000,0
			2	2352 2364	1/1	1000,0
			2	2365 2372	1/1	1000,0
			2	2373 3002	1/1	1000,0
			5	44 45	1/1	100000,0
			5	46 48	1/1	100000,0
			5	51 51	1/1	100000,0
			5	52 53	1/1	100000,0
			5	55 56	1/1	100000,0
			5	57 60	1/1	100000,0
			5	62 64	1/1	100000,0
			5	69 69	1/1	100000,0
			6	70 151	1/1	100000,0
						10000000
			6	1 1	1/1	0,0
						50000000,
			7	2 2	1/1	0
			8	3 54	1/1	1000000,0
			9	1 1	1/1	2000000,0
		223597	(223597000,0)			223697000,0
sumarizace:		224930				224930000,0



D. Příloha č. 4 Účetní výkazy k 31.12.2020

Příloha k účetní závěrce podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.	Roční účetní výkaz v plném rozsahu	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky ZS Kratonohy a.s.
	ke dni 31.12.2020 (v celých tisících Kč)	Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání (IČO) se od bydliště Kratonohy 111
IČ: 64829421		Kratonohy
		603 24
		Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mín. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	521 909	-217 086	304 823	291 334
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	413 084	-217 086	196 008	191 036
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	696	-696		
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	158	-158		
B.I.2.1.	Software	007	158	-158		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	538	-538		
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a ne	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	412 380	-216 380	196 000	191 029
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	276 745	-90 377	186 368	178 761
B.II.1.1.	Pozemky	016	50 922		50 922	49 928
B.II.1.2.	Stavby	017	224 823	-90 377	134 446	128 833
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	118 095	-114 690	3 505	3 754
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	17 340	-11 423	6 917	6 810
B.II.4.1.	Pěstelské celky dřevnatých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	10 957	-8 308	4 649	6 117
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	6 383	-5 115	1 268	1 693
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a ne	024	1 210		1 210	1 703
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 210		1 210	1 703
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0		0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0		0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	běžné účetní období			Min. úč. období d
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva	037	107 971		107 971	99 443
C.I.	Zásoby	038	61 626		61 528	41 413
C.I.1.	Materiál	039	4 368		4 368	4 867
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	11 844		11 844	14 735
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	23 889		23 889	15 048
C.I.3.1.	Výrobky	042	23 889		23 889	15 046
C.I.3.2.	Zboží	043				2
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich stupňy	044	8 546		8 546	6 763
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	2 889		2 889	
C.II.	Pohledávky	046	61 029		61 029	48 596
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	23 300		23 300	23 453
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	23 300		23 300	23 453
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	27 729		27 729	25 143
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	13 809		13 809	14 228
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	508		508	
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	13 412		13 412	10 914
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Slát - daňové pohledávky	064	2 630		2 630	4 250
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	374		374	191
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	10 179		10 179	6 174
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	229		229	298
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	5 416		5 416	9 434
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	108		108	66
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	5 308		5 308	9 368
D.	Časové rozlišení aktiv	078	844		844	865
D.1.	Náklady příštích období	079	671		671	784
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	173		173	91



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	304 823	291 334
A.	Vlastní kapitál	083	222 487	215 365
A.I.	Základní kapitál	084	224 930	224 930
A.I.1.	Základní kapitál	085	224 930	224 930
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	931	931
A.II.1.	Ážio	089	638	638
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	293	293
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	293	293
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	23 993	23 993
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	23 993	23 993
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-34 499	-36 393
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neutrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-34 499	-36 393
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	7 132	1 894
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	82 185	75 686
B.	Rezervy	105		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	82 186	75 686
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	56 496	56 573
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	45 668	44 666
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odloužený daňový závazek	121	10 828	11 907



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasívní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	25 689	19 113
C.II.1.	Výňaté dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	7 367	8 400
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	12 169	6 105
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	28	643
C.II.7.	Závazky - podstatný věv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	6 146	4 065
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	276	276
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 779	1 396
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 066	850
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	2 280	368
C.II.8.6.	Dohadné účty pasívní	142	111	551
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	634	634
D.	Časové rozlišení pasív	147	151	293
D.1.	Výdaje příštích období	148	151	293
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn:

Sestaveno dne: 07.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání zemědělství



**Výkaz zisku a ztráty
v plném rozsahu**

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

IČ
64829421

Měsíční zúčtování účetních období podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ZS Kratonohy a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání (IČ) se od bydliště
**Kratonohy 111
Kratonohy
503 24
Česká republika**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	předchozím 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	94 363	97 969
II.	Tržby za prodej zboží	02	760	360
A.	Výkonová společnost	03	71 531	71 834
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	955	582
A.2.	Společná mateřská a energie	05	41 767	41 638
A.3.	Služby	06	28 809	29 714
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-6 494	1 898
C.	Aktivace (-)	08	-3 026	-4 573
D.	Osobní náklady	09	27 405	27 745
D.1.	Mzdové náklady	10	20 187	20 372
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	7 218	7 373
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	6 361	6 604
D.2.2.	Ostatní náklady	13	857	869
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	12 188	11 386
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	12 188	11 386
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	12 266	11 464
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-78	-78
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	18 890	17 166
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	815	1 233
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	338	327
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	17 737	16 606
F.	Ostatní provozní náklady	24	3 848	3 395
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	305	196
F.2.	Prodávý materiál	26	81	30
F.3.	Daně a poplatky	27	799	866
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	2 661	2 314
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	8 563	3 809



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná, nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Krátké výnosy z podílů	33		
IV.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovláda	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
IV.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		2
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		2
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	1 274	1 518
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 274	1 518
VI.	Ostatní finanční výnosy	46	944	1 116
K.	Ostatní finanční náklady	47	59	47
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-389	-447
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	8 174	3 362
L.	Daň z příjmů	50	1 042	1 468
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 122	302
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-1 080	1 166
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	7 132	1 894
M.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	7 132	1 894
*	Účetní obrátka za účetní období	56	114 957	116 612

Pozn:

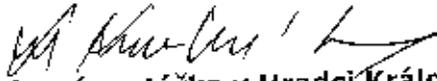
Sestaveno dnem: 07.04.2021	Podpisový záznam z důvěrného originálu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání zemědělství



TM	Název bytu	Druhý maj.	Číslo	Název nemovit.	Datum inventury	SMR [6]	UF Capax stay	UP do st.	Kov	Právní obzr.	Změna	ZA	PS	TH	Číslo č. č. č.
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600701	Vlk T. HR 03-07-návrh (převáž)	13.09.1999	24,52	5 000,00	0,00	0,91	4 328,30	20	1,00	0	0,20	1 000
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600493	Vlk P23 50 HK 6B-95	23.07.1999	23,46	6 169,00	0,00	0,88	5 289,87	21,96	1,00	0	0,20	1 288
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600492	Vlk P23 50 HK 45-46	23.07.1999	23,46	5 596,00	0,00	0,86	4 809,26	21,96	1,00	0	0,20	1 119
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600604	Vlk P23 HK 60-60	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600605	Vlk P23 HK 60-65	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600614	Vlk P27 HK 5B-57	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600622	Vlk P23 HK 65-67	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600625	Vlk P23 HK 65-70 (převáž)	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600645	Vlk P23 HK 65-62	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600646	Vlk P23 HK 65-59	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600618	Vlk P23 HK 63-60	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600219	Vlk P23 HK 63-60	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600500	Vlk P27 HK 60-61-06	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600620	Vlk P23 HK 65-57	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600621	Vlk P23 HK 65-60	23.07.1999	23,46	6 552,00	0,00	0,86	5 671,02	21,96	1,00	0	0,20	1 310
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600221	Plavina B.	30.11.1999	21,10	3 200,00	0,00	0,88	2 709,85	21,10	1,00	0	0,20	1 640
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600220	Plavina B.	30.11.1999	21,10	2 000,00	0,00	0,86	1 715,82	21,10	1,00	0	0,20	1 400
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600200	Vlk P23 HK 65-51	30.11.1999	21,10	6 300,00	0,00	0,86	5 315,03	21,10	1,00	0	0,20	1 240
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600201	Vlk P23 HK 64-58	30.11.1999	21,10	12 240,00	0,00	0,86	10 457,23	21,10	1,00	0	0,20	2 448
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600202	Vlk P23 HK 64-58	30.11.1999	21,10	3 500,00	0,00	0,86	3 007,68	21,10	1,00	0	0,20	700
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600203	Vlk P23 HK 64-58	30.11.1999	21,10	84 878,72	84 278,72	3,01	85 927,45	9,92	1,00	0	0,81	77 103
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600214	Vlk P23 HK 64-58	30.11.1999	21,10	32 040,16	32 040,16	1,00	32 040,16	32,37	1,00	0	0,20	8 410
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602118	Vlk P23 HK 65-57	01.10.1997	24,52	14 503,40	0,00	0,70	12 305,25	51,61	1,00	0	0,20	2 800
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602119	Vlk P23 HK 65-57	01.10.1997	24,52	52 269,77	0,00	0,70	45 259,53	81,44	1,00	0	0,20	6 470
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602123	Vlk P23 HK 65-57	01.10.1997	24,52	41 299,96	0,00	0,60	35 820,83	31,35	1,00	0	0,20	8 080
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602124	Vlk P23 HK 70-90	01.10.1997	30,69	34 140,80	0,00	0,70	29 899,25	30,62	1,00	0	0,20	11 782
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602125	Vlk P23 HK 70-49	01.10.1997	30,69	56 897,44	0,00	0,70	49 480,49	30,10	1,00	0	0,20	14 828
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600534	Vlk HK 95-51	01.11.1990	20,20	11 691,44	0,00	0,70	10 139,71	28,48	1,00	0	0,20	11 979
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00601771	Vodní vyhledávací	15.07.1992	28,48	9 083,50	0,00	0,94	4 973,50	28,44	1,00	0	0,20	2 324
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600630	Vlk HK 64-20	30.07.1992	28,44	9 790,00	0,00	0,80	8 218,57	26,75	1,00	0	0,20	737
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600627	Vlk P23 HK 65-57	08.04.1994	26,75	89 600,00	0,00	1,03	82 049,29	26,49	1,00	0	0,20	1 958
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600641	Vlk P23 HK 65-57	13.07.1994	26,49	31 600,00	0,00	1,09	31 514,47	25,60	1,00	0	0,20	16 720
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600638	Vlk P23 HK 65-57	13.07.1994	26,49	62 300,00	0,00	0,94	58 866,14	25,57	1,00	0	0,20	6 320
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600631	Vlk HK 0376	12.06.1995	25,57	72 000,00	0,00	0,94	68 031,50	24,52	1,00	0	0,20	12 460
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00601794	Nákladní ocelový JCB 535	30.06.1995	24,52	2 575 527,64	0,00	0,91	2 332 593,33	24,22	1,00	0	0,20	515 106
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602170	Vlk P23 HK 65-57	31.10.1995	24,21	2 242 938,00	0,00	0,91	2 034 237,62	24,11	1,00	0	0,20	446 784
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600154	Vlk P23 HK 65-57	27.11.1996	24,13	439 475,50	0,00	0,91	445 298,40	24,11	1,00	0	0,20	97 665
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600646	Vlk HK 06-56	27.11.1996	24,13	100 000,00	0,00	0,91	90 586,04	22,69	1,00	0	0,20	30 000
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602106	Vlk HK 65-60 AKT	30.04.1998	22,69	90 000,00	0,00	0,86	82 000,00	22,69	1,00	0	0,20	8 000
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00601772	Vodní vyhledávací, dlina Kz.	31.10.1998	22,78	139 031,67	0,00	0,86	125 806,45	21,46	1,00	0	0,20	28 804
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602110	Vlk P23 HK 62-30	23.07.1999	21,46	45 989,00	0,00	0,86	41 498,47	21,04	1,00	0	0,20	8 117
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602168	Vlk P23 HK 62-45	23.07.1999	21,46	65 355,00	0,00	0,86	54 352,87	21,10	1,00	0	0,20	12 671
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600440	Samoobslužná ota K. [Hovál]	30.11.1999	21,30	41 300,00	0,00	0,86	35 491,64	21,10	1,00	0	0,20	8 260
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00601770	Vodní vyhledávací BLR	30.11.1999	21,30	42 000,00	0,00	0,86	36 034,27	21,10	1,00	0	0,20	4 400
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602115	Vlk P23 HK 62-29	30.11.1999	21,30	48 200,00	0,00	0,86	41 354,23	21,10	1,00	0	0,20	9 289
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602117	Vlk P23 HK 62-29	30.11.1999	21,30	46 300,00	0,00	0,86	41 498,47	21,04	1,00	0	0,20	9 640
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00602128	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	1 112 646,00	0,00	0,86	1 018 483,48	18,27	1,00	0	0,20	222 520
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600219	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	313 889,00	0,00	0,82	258 483,48	18,27	1,00	0	0,20	6 672
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600218	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	1 257 509,00	0,00	0,82	1 076 233,18	16,65	1,00	0	0,20	62 778
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600217	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	77 923,25	0,00	0,84	65 339,11	16,65	1,00	0	0,20	281 000
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600216	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	65 339,11	0,00	0,84	55 339,11	16,65	1,00	0	0,20	16 585
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600215	Vlk P23 HK 62-29	22.12.2000	20,04	3 585 106,00	0,00	0,84	3 026 821,33	14,49	1,00	0	0,20	15 595
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600214	Vlk P23 HK 62-29	29.09.2004	16,65	33 480,00	0,00	0,64	30 595,24	14,82	1,00	0	0,20	717 021
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600213	Vlk P23 HK 62-29	08.03.2006	14,82	3 392 395,00	0,00	0,58	2 974 155,40	14,82	1,00	0	0,20	4 698
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600212	Vlk P23 HK 62-29	16.03.2006	14,82	78 000,00	0,00	0,58	68 583,56	14,80	1,00	0	0,20	678 479
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600211	Vlk P23 HK 62-29	16.03.2006	14,80	5 279 259,50	0,00	0,58	4 628 369,10	13,70	1,00	0	0,20	15 800
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600156	Vlk P23 HK 62-29	23.04.2007	13,70	291 609,00	0,00	0,80	261 196,47	12,64	1,00	0	0,20	1 055 847
H06	DOPRAVNÍ PROSTŘEDÍ	2.kupina	00600155	Vlk P23 HK 62-29	23.04.2007	13,70	291 609,00	0,00	0,80	261 196,47	12,64	1,00	0	0,20	59 334

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu obsahující také opis přílohy se doslovně shoduje s notářským zápisem a jeho přílohou sepsaným JUDr. Ivanou Kondrovou, notářkou se sídlem v Hradci Králové, pod rejstříkovým číslem NZ 310/2021.

Stejnopis notářského zápisu byl vyhotoven dne 09. 07. 2021 (devátého července roku dva tisíce dvacet jedna).



JUDr. Ivana Kondrová, notářka v Hradci Králové



